

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Veegplan

22 april 2021



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen	4
2.	Ambtshalve wijzigingen	7
3.	Overzicht wijzigingen	9

1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Veegplan’ (hierna: Nota zienswijzen).

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Veegplan’ (hierna: ontwerpbestemmingsplan) heeft van 17 september 2020 tot en met 28 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

In **hoofdstuk 2** is de beantwoording van deze zienswijze opgenomen.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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

2. Zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageliggig van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

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

De termijn van terinzageliggig van 17 september 2020 tot en met 28 oktober 2020.

Er is in die periode één zienswijze ingediend:

Zienswijze

De zienswijze –ingediend namens Sagax Industrial 13 BV, gevestigd in Rotterdam– is op 27 oktober 2020 per post bezorgd en is op 29 oktober bij de gemeente ingeboekt en kan daarom in behandeling worden genomen.

De zienswijze heeft betrekking op het adres Veluwezoom 15 dat is gelegen op het bedrijventerrein Veluwsekant en heeft de volgende inhoud:

Het adres Veluwezoom 15 bestaat uit 2 panden. De bovengronds passage waarmee de gebouwen tot voor kort met elkaar in verbinding stonden is onlangs verwijderd.

Het ‘vierkante’ gebouw (Bedrijfspan) aan de oostzijde van het perceel wordt gebruikt als bedrijfsruimte met ondergeschikte kantoorruimte. Het gebouw aan de westzijde, het ‘smalle’ gebouw is in gebruik als zelfstandig kantoor (Kantoorpand).

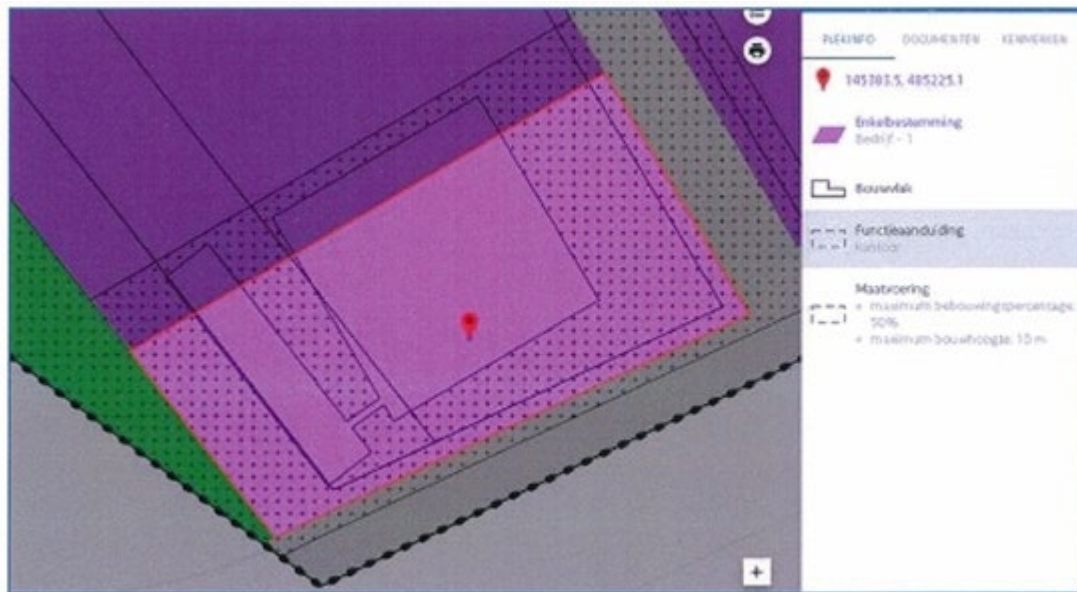
In 2014 is door de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het Kantoorpand als zelfstandige kantoorruimte.

Sagax is voornemens het smalle pand te verkopen aan een derde partij en wil het perceel daarom splitsen. Tijdens de splitsing is men op enkele ommissies in het bestemmingsplan ‘Veluwsekant, Sallandsekant en het Atelier’ gestuit.

De in 2014 verleende vergunning is niet goed overgenomen in dit bestemmingsplan, men vraagt de volgende ommissies te herstellen:

- In 2014 is toestemming verleend om het Kantoorpand voor 100% als zelfstandig kantoor te gebruiken. Deze toestemming is in het bestemmingsplan opgenomen middels een functieaanduiding ‘kantoor’ (de Functieaanduiding).
Op grond van artikel 3.1 sub s van het Bestemmingsplan mag maximaal 60% van de bebouwing op het bouwperceel worden gebruikt ten behoeve van zelfstandige kantooractiviteiten. Aangezien in het Bedrijfspan geen zelfstandige kantoren zijn gevestigd is het huidige gebruik van het object in zoverre niet in strijd met het Bestemmingsplan.

De Functieaanduiding ziet echter slechts op een deel van het object. De noordzijde van het Kantoorgebouw valt, op basis van de contour in het Bestemmingsplan, abusievelijk buiten de reikwijdte van de Functieaanduiding. Zie hieronder:



Op de verbeelding is duidelijk zichtbaar dat de Functieaanduiding aan de noordkant niet de reeds aanwezige (en ook als zodanig op de verbeelding opgenomen) bebouwing op het perceel volgt. Dat betekent dat op een deel van het Kantoorpand in beginsel geen zelfstandige kantooractiviteiten zijn toegestaan. Dat strookt niet met het in de Omgevingsvergunning beoogde en vergunde gebruik.

Gelet op het voorgaande verzoeken wij u om via het Ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan' Artikel 3 Bedrijf-1 het onderliggende Bestemmingsplan (in lijn met de feitelijke en reeds vergunde situatie) als volgt te wijzigen:

"in afwijking van 3.1 onder r. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'
100% *van de bebouwing op het bouwperceel mag worden gebruikt ten*
behoefte van zelfstandige kantooractiviteiten."

Reactie van de gemeente

Deze zienswijze wordt overgenomen.

Uit het 'Besluit afwijking bestemmingsplan', met kenmerk 140621-24-01 is gebleken dat de verleende afwijking van het bestemmingsplan ziet op het gebruik van de gehele hoogbouw (Kantoorpand). Daarbij werd opgemerkt dat de hoogbouw bijzonder geschikt is voor kantoorgebruik en feitelijk als reeds een kantoorfunctie had en dat het kantoorgebruik in de naastgelegen bedrijfshal (Bedrijfspan) van ondergeschikte aard is.

Het was dan inderdaad meer in lijn met dit Besluit geweest om de Functieaanduiding 'Kantoor' voor het Kantoorpand te laten gelden en dan daar 100% voor zelfstandige kantooractiviteiten toe te staan.

Dit neemt niet weg dat in het Bedrijfspan ook nog steeds ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van niet zelfstandige kantooractiviteiten.

- b. Daarnaast verzoeken wij u om de contour van de Functieaanduiding op de plankaart aan te passen zodat in ieder geval het volledige Kantoorpand binnen de Functieaanduiding zal zijn gelegen.

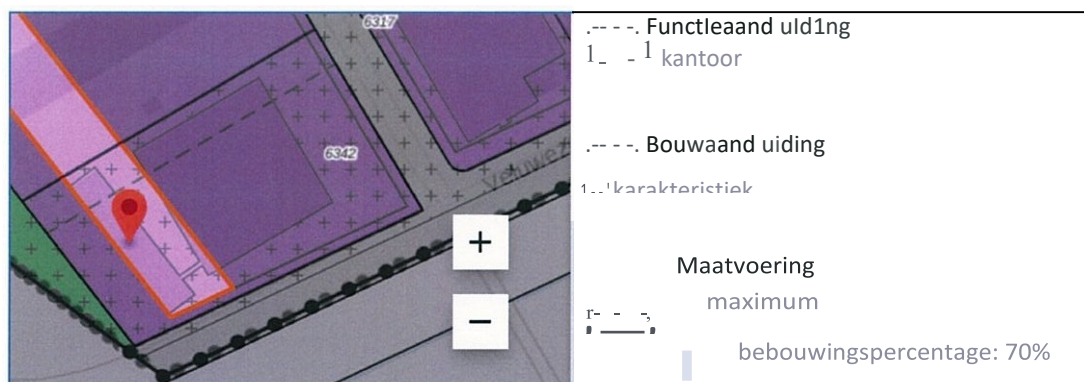
Reactie van de gemeente

Deze zienswijze wordt overgenomen.

De Functieaanduiding 'Kantoor' is inderdaad niet volledig op de verbeelding.

De nieuwe functieaanduiding 'Specifieke vorm van kantoor – 100%' zal ter plaatse van het Kantoorpand worden opgenomen. Ter plaatse van het Bedrijfspannd zal deze worden verwijderd.

- c. Op een deel van het Object is de maatvoering "maximum bouwhoogte: 10 m" van toepassing en op een ander deel van het Object is de maatvoering "maximum bouwhoogte: 20 m". Zie onderstaande afbeeldingen:



Bij het vaststellen van de contouren van de maatvoeringen, lijkt de middelste lijn abusievelijk door de linkerzijde van het Bedrijfspannd te lopen. Op basis van de huidige contouren zoals opgenomen op de bestemmingsplankaart is op een heel klein deel van het Bedrijfspannd een maximale bouwhoogte van 20 meter van toepassing.

Sagax ondervindt noch verwacht problemen als gevolg van de contouren van de maatvoeringen. Zij is echter van mening dat het – ook gelet op de rechtszekerheid en met het oog op de toekomst – juist zou zijn om de contouren van de maatvoeringen aan te passen, zodat geen discussie kan ontstaan over de toegestane maatvoeringen die op het Object van toepassing zijn.

Reactie van de gemeente

Deze zienswijze wordt overgenomen.

De Maatvoering op de verbeelding wordt zodanig aangepast zodat deze in overeenstemming is met de huidige, feitelijke situatie.

d. Ambtshalve wijzigingen

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

1. Van toepassing zijnde bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden enkele paraplubestemmingsplannen. Om er geen twijfel over te laten bestaan dat deze hun gelding volledig behouden, wordt de volgende zin aan artikel 2 toegevoegd:

“Alle andere bestemmingsplannen die binnen grensgebied van dit Veegplan gelden, blijven eveneens onverminderd van toepassing.”

2. Bestemmingsplan Almere Poort West en Pampushout

a. Ten behoeve van Cascadepark

In het ontwerp Veegplan zijn onderstaande wijzigingen opgenomen ten aanzien van het Cascadepark opgenomen. Deze wijzigingen waren afhankelijk van het raadsbesluit over de wijziging van het ontwikkelingsplan.

Artikel 11 Groen-Recreatie

lid 11.1 onder k. wordt als volgt gewijzigd:

het maximaal toegestane aantal woningen genoemd in 11.1 onder i. en j. bedraagt 275.

De Verbeelding van artikel 11 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het Cascadepark worden twee bestaande functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen-2' teruggebracht naar twee kleinere vlakken die grenzen aan de zuidzijde van de Odysseestraat en aan de noordzijde van de Iliasstraat, en wordt het 'maximum bebouwingspercentage: 30%' uit de Maatvoering verwijderd.
2. In het Cascadepark wordt de maatvoering van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' maximum bouwhoogte teruggebracht van 60 meter naar 30 meter en het maximum bebouwingspercentage gewijzigd van 15 % naar 50%.

De raad heeft op 17 september 2020 het volgende besluit over het Ontwikkelingsplan Cascadepark West 2007 genomen:

Besluit:

1. Kennis te nemen van het met omwonenden doorlopen participatieproces om in co-creatie 150 appartementen te ontwerpen voor Cascadepark West en de uitkomsten van dit participatieproces.
2. In te stemmen met de volgende wijzigingen van het Ontwikkelingsplan Cascadepark West 2007 die voortkomen uit het doorlopen participatietraject:
 - a. '1 appartemententoren van 60 meter hoog' te wijzigen in '2 appartemententorens van elk 30 meter hoog voor in totaal 114 appartementen'.
 - b. Parkeren bij deze torens te wijzigen van 'ondergronds' naar 'geïntegreerd in een groene setting als onderdeel van het Cascadepark waarbij de auto's uit het zicht zijn'.
 - c. '7 urban watervilla's van elk 10 appartementen' te wijzigen in '2 appartementengebouwen van elk 18 appartementen die als 2 poortgebouwen ontworpen dienen te worden langs de busbaan en aan het water'.

Nu de raad dit besluit heeft genomen kunnen bovengenoemde wijzigingen worden verwerkt.

b. Ten behoeve van het centrum van Homeruskwartier

Een van de locaties waarop het Veegplan betrekking op heeft is de ontwikkellocatie Homeruskwartier Blok D.

In artikel 3 van het ontwerp Veegplan is ten behoeve van deze ontwikkellocatie opgenomen:

“lid 6.1 onder h. wordt als volgt gewijzigd:
wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met dien verstande dat maximaal 55 woningen zijn toegestaan;”

In de toelichting is daarover opgenomen:

“In het ontwerpbestemmingsplan 'Almere Poort West en Pampushout', werd geen maximum opgenomen ten aanzien van de nog te realiseren woningen in dit deel van Homeruskwartier omdat hier op dat moment nog geen programma voor was. De commissie MER had hier echter een opmerking over gemaakt in het Voorlopig Toetsingsadvies van 21 december 2017 (Bijlage 10 Toelichting vastgestelde bestemmingsplan 'Poort West en Pampushout'), omdat op deze manier het gebied met de bestemming Gemengd-2 voor 100% bebouwd kon worden met woningen, waardoor verkeers- en milieueffecten niet goed konden worden bepaald. Bij de correctie die de gemeente op basis van dit advies heeft uitgevoerd is per abuis een te laag aantal toegestane woningen opgenomen. Er zijn maar 30 woningen opgenomen hetgeen te weinig is voor de ontwikkeling van het gebied. Daarom is er nu een aantal van 55 woningen opgenomen. Dit woningaantal is ook opgenomen in de programma's die voor het MER werden gebruikt en daardoor blijft het totaal aantal woningen van 3.200 waarmee in de MER rekening is gehouden ongewijzigd.”

Binnen deze bestemming is eerder al omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 25 woningen.

Echter is voor de ontwikkeling van deze locatie een tender voorbereid die uitgaat uit van 41 kleinere zorgwoningen binnen het toegestane volume. **Daardoor komt het woningaantal op deze locatie op 66 in plaats van 55** en is gewijzigde vaststelling van het Veegplan nodig.

In het geldende bestemmingsplan 'Almere Poort West en Pampushout' is aan de betreffende gronden de bestemming 'Gemengd-2' toegekend met een maximum woningaantal van 30. In het ontwerpbestemmingsplan Veegplan wordt dit aantal opgehoogd naar 55.

Het aantal werd opgehoogd omdat het aantal van 30 per abuis te laag was opgenomen in het bestemmingsplan 'Almere Poort West en Pampushout'. Het opgehoogde aantal van 55 is gebaseerd op de verwachting dat op deze locatie – naast de reeds vergunde 25 woningen – nog 30 nieuwe woningen tot ontwikkeling worden gebracht.

Nu wordt voorgesteld om een ambtshalve wijziging door te voeren om het opgehoogde woningaantal van 55 aan te passen naar 66 woningen.

Het grotere woningaantal maakt mogelijk dat op deze locatie 41 kleinere zorgappartementen gerealiseerd kunnen worden, 11 meer dan de eerder verwachte 30. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de grote behoefte om de achterstand aan te pakken van de huisvesting van mensen uit de zorg. Er is behoefte aan meer dan 200, al dan niet zelfstandige woonruimten per jaar.

Om in die behoefte te voorzien heeft de gemeente Almere prestatieafspraken gemaakt met onder meer woningbouwcorporatie GoedeStede die de ontwikkeling op de onderhavige locatie zal realiseren.

Het te realiseren woningaantal past binnen het in bestemmingsplan 'Almere Poort West en Pampushout' voorziene bouwvolume. Het nieuwe woningaantal past binnen de parkeerbalans en het totale woningaantal van 3.200 dat voor Homeruskwartier in het Milieueffectrapport 'MER bestemmingsplan Almere Poort' is opgenomen. Het Homeruskwartier wordt gefaseerd ontwikkeld.

In de uitwerking van deelplannen komt het voor dat soms een lager woningaantal wordt gerealiseerd (bijv. 25 minder woningen in Cascadepark) en soms wat hoger (zoals hier in Homeruskwartier Centrum).

Op gebiedsniveau blijft het aantal ongeveer gelijk.

3. Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de hiervoor behandelde zienswijze en ambtshalve wijzigingen zijn de volgende wijzigingen aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan):

Regels

Artikel 2 Verwijzing

De lijst met bestemmingsplannen waar het Veegplan betrekking op heeft, wordt als volgt aangevuld:

14. de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan 'Veluwsekant, Sallandsekant en het Atelier', NL.IMRO.0034.BP2LOWY01–vg01, vastgesteld door de gemeenteraad van Almere bij besluit van 8 december 2018.

Aan het slot van het artikel wordt toegevoegd:

Alle andere bestemmingsplannen die binnen grensgebied van dit Veegplan gelden, blijven eveneens onverminderd van toepassing.

Artikel 3 Bestemmingsplan Almere Poort West en Pampushout

Artikel 6 Gemengd–2, lid 6.1 onder h. als volgt gewijzigd:

wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan–huis–verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met dien verstande dat maximaal 66 woningen zijn toegestaan;

Artikel 16 Bestemmingsplan Veluwsekant, Sllandsekant en het Atelier

De volgende regels en bijbehorende delen van de verbeelding van het bestemmingsplan Veluwsekant, Sallandsekant en het Atelier, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Almere op 11 oktober 2018, zijn gewijzigd:

Artikel 3 Bedrijf–1, lid 3.1, onder s. wordt als volgt gewijzigd:

in afwijking van 3.1 onder r. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' 60% en ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van kantoor – 100%' 100% van de bebouwing op het bouwperceel mag worden gebruikt ten behoeve van zelfstandige kantooractiviteiten;

Verbeelding

Bestemmingsplan Almere Poort West en Pampushout

- De Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' in het Cascadepark wordt teruggebracht naar twee kleinere vlakken die grenzen aan de zuidzijde van de Odysseestraat en aan de noordzijde van de Iliasstraat, en wordt het 'maximum bebouwingspercentage' uit de Maatvoering verwijderd.
- De Maatvoering 'maximum bouwhoogte' van de Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen–1' in het Cascadepark wordt teruggebracht van 60 meter naar 30 meter en het maximum bebouwingspercentage gewijzigd van 15 % naar 50%.

De verbeelding van het bestemmingsplan Veluwekant, Sallandsekant en het Atelier wordt als volgt gewijzigd:

- Aan het perceel waarop het object Veluwezoom 15A t/m 15F is gesitueerd, wordt de functieaanduiding 'Specifieke vorm van kantoor – 100%' toegevoegd;
- Van het perceel waarop het object Veluwezoom 15 is gesitueerd, wordt de functieaanduiding 'kantoor' verwijderd;
- Het maatvoeringsvlak 'bebouwingspercentage 70%, maximum bouwhoogte 20 m' is gewijzigd zodat het object Veluwezoom 15A t/m 15F in zijn geheel hier binnen is gesitueerd en het object Veluwezoom 15 hier volledig buiten is gesitueerd;
- Het maatvoeringsvlak 'bebouwingspercentage 50%, maximum bouwhoogte 10 m' is zodanig aangepast zodat het object Veluwezoom 15 in zijn geheel hier binnen is gesitueerd en het object Veluwezoom 15A t/m 15F hier volledig buiten is gesitueerd.

Toelichting

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