

Gemeente Almere

Bestemmingsplan Almere Poort, 1e partiële herziening

Inhoudsopgave

Toelichting

1.	Inleiding	3
-	1.1 Aanleiding en doel van het plan	3
-	1.2. Leeswijzer	3
2.	Begrenzing plangebied en vigerend bestemmingsplan	3
-	2.1 Ligging en omvang van het plangebied	3
-	2.2 Vigerende bestemmingsplan	3
3.	Karakteristiek plangebied	4
4.	Ruimtelijk plan	4
-	4.1 Reikwijdte herziening	4
5.	Implementatie	5
	5.1 Bestemmingsregeling	5
	5.2. Water	10
	5.3 Economische uitvoerbaarheid	10
	5.4 Overleg	11

Voorschriften

Artikel 1	Begripsbepalingen	14
Artikel 2	Verwijzing	14
Artikel 3	Voorschriften	14
Artikel 4	Overgangsrecht	19
Artikel 5	Titel	19

Plankaart

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis, aanleiding en doel van het plan

Op 24 juli 2007 is het bestemmingsplan Almere Poort gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland. Hierna is tegen het gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingplan beroep ingesteld door stichting Verantwoord Beheer IJsselmeer. De bezwaren van de stichting hadden voornamelijk betrekking op de stedelijke ontwikkelingen aan de kust van het plangebied in relatie tot het IJmeer als natuurbeschermingsgebied.

Op 17 september 2008 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan en is dit beroep ongegrond verklaard. Wel is bepaald dat het bestemmingplan niet in werking mag treden, omdat geen goedkeuring op grond van de Natuurbeschermingswet was verleend. Na de uitspraak is deze goedkeuring gevraagd van de bevoegde instantie, provincie Noord-Holland. Eind 2008 is deze goedkeuring verleend. Dit besluit is bekend gemaakt op 4 februari 2009. Het bestemmingsplan is daags na deze bekendmaking in werking getreden.

Op grond van de wettelijke bepalingen behoort het bestemmingsplan vanwege de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring te worden herzien. De onderhavige herziening van het bestemmingplan Almere Poort voorziet hierin.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omschrijft de gebiedsdelen, waarop de partiële herziening ziet, in relatie tot het totale plangebied van bestemmingsplan Almere Poort. In hoofdstuk 3 wordt kort op de huidige fysieke situatie van het plangebied ingegaan. In hoofdstuk 4 komt de reikwijdte van de herziening aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat de toelichting op de bestemmingsregeling en uitkomsten van het overleg met instanties zoals provincie Flevoland.

2. Begrenzing plangebied

2.1 Ligging en omvang van het plangebied

Het totale bestemmingsplan Almere Poort bestrijkt het gehele stadsdeel Almere Poort dat als volgt wordt begrensd: De noordelijke plangrens wordt gevormd door een lijn die evenwijdig loopt aan het Van Wagendonkpad, op circa 500 meter ten noorden van dit fietspad. Aan de oostzijde ligt de grens in het midden van de Hogering, aan de zuidzijde in het midden van de A6 en op de gemeentegrens in het Gooimeer en aan de westzijde op de gemeentegrens in het IJmeer.

De bestemmingwijzigingen/ correcties op de plankaart van deze herziening betreffen gebiedsgedeelten van:

- Hogekant (B),
- Columbuskwartier (WGI), en Cascadepark West (UP)
- Homeruskwartier (WG II), Pampushout (UWB) en Pampushout (BOS),
- Olympia Officepark (UK) en Olympiakwartier (UCG I en II), de Voortuin (GGV) en Spoordoeleinden (S)
- het IJmeer (WA)
- Lagekant (UWM)

2.2 Vigerend bestemmingplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan Almere Poort dat op 15 maart 2007 door de raad van de gemeente Almere is vastgesteld en dat op 24 juli 2007 door Gedeputeerde Staten van Flevoland gedeeltelijk is goedgekeurd. Na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan op 18 september 2008 onherroepelijk geworden en op 5 februari 2009 van kracht geworden.

3. Karakteristiek plangebied en bestaande situatie

Op het ogenblik is in het plangebied Almere Poort de bouwontwikkeling in gang. In Europakwartier West vordert de realisatie van woningen en diverse andere voorzieningen gestaag. In het noorden is

met de bouw van Columbuskwartier begonnen en het westelijk deel van Homeruskwartier is voor het grootste gedeelte uitgegeven voor particulier opdrachtgeverschap.



Indicatieve situatie actuele bouwontwikkeling Almere Poort
(bron Almere in kaart, gemeente Almere)

4. Ruimtelijk plan

4.1. Reikwijdte bestemmingsplan herziening

Deze herziening is primair gericht op juridisch technische aspecten. Het herstel van een select aantal plandelen waar goedkeuring aan is onthouden en het verbeteren van het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen staat voorop.

Gezien het doel van de herziening en de in de inleiding vermelde uitspraak wordt in deze herziening niet opnieuw een mogelijke uitbreiding van jachthavencapaciteit opgenomen. Hetzelfde geldt voor de vrijstelling/ontheffingsmogelijkheid voor recreatieve voorzieningen in het IJmeer waarvoor de bestemming Water geldt.

Als het in de toekomst wenselijk is aan dergelijke functies planologische medewerking te verlenen dan kan hiervoor een afzonderlijke juridische procedure worden gevolgd. Vanwege het belang van het IJmeer als natuurbeschermingsgebied zullen de noodzakelijke onderzoeken hieraan ten grondslag worden gelegd.

5. Implementatie

5.1 Bestemmingregeling

Begripsbepalingen (art.1)

Verduidelijking begrip internetverkoopbedrijf

Naar aanleiding van praktijkvoorbeelden is de regeling voor internetverkoopbedrijven verduidelijkt door in het bestemmingplan een aparte definitie hiervoor op te nemen. In de systematiek van het bestemmingplan wordt een dergelijk bedrijf niet aangemerkt als detailhandel omdat het karakter van deze bedrijven in de praktijk met postorderbedrijven te vergelijken is. Los van de mogelijkheid om in de woning een dergelijk bedrijf te beginnen is ook vestiging op bedrijventerreinen zoals Middenkant en Cascadepark Oost hiermee mogelijk. Ook het bestaande begrip bedrijf is in verband hiermee aangepast.

Het aan het begrip voor kleinschalige zakelijke dienstverlening gekoppelde bedrijfsomvangcriterium (600 m² tot max. 3 bouwlagen) is komen te vervallen. Deze manier van regelen biedt namelijk geen flexibiliteit. De verdere invulling van deze functie in Cascadepark West zal bij het uitwerkingsplan voor dit gebied worden meegenomen. Daarbij kan het thans vervallen criterium als richtsnoer worden gehanteerd.

In deze herziening worden de hoogteaanduidingen in artikel 35 aangevuld en gewijzigd. Eén van de toegevoegde begrippen is kunstwerken. Om die reden zijn de begripsbepalingen met dit begrip uitgebreid. Tevens is een aantal ontbrekende begripsbepalingen voor dove gevel en consumenten- en theatervuurwerk toegevoegd.

Algemeen bestemmingsregeling (art.3)

Uitleg artikel 3 lid 5

Het genoemde maximale aantal woningen van 12.000 is ontleend aan het Milieueffectrapport (MER) voor Almere Poort. Het gaat in dat rapport om het maximum aantal nieuw te realiseren woningen. Dit betekent dat bij de uitleg van dit artikel de reeds gebouwde woningen bij Marina Muiderzand buiten beschouwing blijven (geregeld in artikel 17 van de voorschriften bestemmingsplan Almere Poort).

Regeling bedrijf of beroep aan huis

In artikel 3 lid 10 is in aansluiting op de huidige standaardregeling van bestemmingplannen in Almere de verwijzing naar de Staat van Inrichtingen komen te vervallen. In de hieronder aangegeven tabel, welke ook is opgenomen in de Beleidsnota kleine bouw 2008, is weergegeven welke functies in ieder geval met de woonfunctie verenigbaar zijn.

Tabel A

OMSCHRIJVING	VOORWAARDEN/ TOELICHTING
Vrije beroepen	Voorbeeld: notaris, huisarts, tandarts, accountant
Uitgeverijen	Kantoren
Grafische afwerking	-
Reproductiebedrijven opgenomen media	-
Vervaardiging van sieraden e.d.	-
Reparatie t.b.v. particulieren	Voorbeeld: fiets, maar reparatie van auto's en motorfietsen vallen hier niet onder

OMSCHRIJVING	VOORWAARDEN/ TOELICHTING
Reisorganisaties	-
Verzekeringsbedrijf/kantoor	-
Verhuur van en handel in onroerend goed	-
Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	-
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	-
Hoveniersbedrijven	Bedoeld wordt een eenmanszaak die zijn auto thuis parkeert, kantoor aan huis heeft en eventueel een aantal spullen opslaat. Het mag geen kwekerij zijn.
Meubel- en woningstofferderijen	-
Cursussen	-
Workshops	-
Internetbedrijven	Geen verkoop aan huis.
Kantoor algemeen	-
Schoonheidsspecialisten, pedicures en manicures	-
Bed & breakfast	Het gaat om het laten gebruiken van normale slaapkamers in een woning door reizigers/ vakantiegangers, waarbij eventueel ook ontbijt mogelijk is. Ten hoogste zijn 5 gasten tegelijk mogelijk. Ook moet de woning wel een woning blijven. Er mag geen complete verbouwing plaatsvinden tot een hotel. De eigenaar/ exploitant moet er ook blijven wonen.
Gastouderschap, niet zijnde kinderdagverblijven	Opvang binnen de eigen woning, geen verbouwingen, geen professionele organisatie.
Wassalons en wasserettes	Geen wasmachines/ drogers, alleen inzameling en afleveren van kleding.
Kappers	-
Buiten de hierboven genoemde gevallen	activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bovengenoemde activiteiten.

Archeologie

Artikel 3 lid 13 sub c, 4° is geactualiseerd in de zin dat nu wordt verwezen naar het recent vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Almere en de daarbij behorende archeologieverordening.

Bepaling tijdelijke bebouwing

Aan het oude artikel 3 lid 15 van de voorschriften is goedkeuring onthouden omdat deze een verwijzing naar het oude artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevatte. De nieuwe bepaling is puur een regeling om de afgifte van tijdelijke bouwvergunning voor bouwketen en dergelijke te versoepelen. Zonder deze bepaling is hiervoor telkens een tijdelijke ontheffing noodzakelijk, hetgeen onnodige proceduredtijd met zich meebrengt.

Regeling infrastructuur

Naar aanleiding van de juridisch technische onthouding van goedkeuring voor infrastructurele functies in diverse bestemmingen is een vervangende functiebepaling voor infrastructuur in de doeleindenomschrijving van de getroffen artikelen opgenomen.

Olympiakwartier & Officepark

Conform het ontwikkelingsplan voor Olympiakwartier is ook in het oostelijk deel van het centrumgebied van Almere Poort detailhandel mogelijk gemaakt. De totale programmanorm voor de primaire detailhandelfunctie is echter niet verhoogd. Gezien het karakter van deze partiële herziening van het bestemmingplan is dit ook niet aan de orde. Aangezien het zwaartepunt van de detailhandel winkelcentrum echter in het westen blijft liggen, is ervoor gekozen de metrage voor het oostelijk gedeelte aan een maximum te binden.

Het betreft hier een eerste fase maatregel om mogelijke eerste initiatieven in het gebied te kunnen faciliteren. Als het ondernemingsplan voor Almere Poort op termijn is geactualiseerd en de noodzakelijke onderzoeken zijn verricht, kan op een later tijdstip worden besloten tot een verhoging van het detailhandelprogramma van Olympiakwartier.

Ten behoeve van het gemengde gebouwconcept, genaamd Solid, worden tevens bedrijfsfuncties tot ten hoogste categorie II in het gebied mogelijk gemaakt. Hetzelfde geldt voor de toevoeging van een marginaal metrage voor kleinschalige detailhandel (1.000 m² met maximale bedrijfs grootte van 100 m² verkoopvloeroppervlak).

Op de plankaart is het gebiedsgedeelte van Olympia Officepark, dat ten noorden van de toekomstige Olympialaan ligt, toegevoegd aan Olympiakwartier Oost. Dit maakt dan een meer gemengde invulling mogelijk van dit gebied dat ruimtelijk eigenlijk bij het stadsdeelcentrum Almere Poort hoort. Vanwege dit laatste is een gedeelte (10.000 m²) van het kantoor metrage overgeheveld naar Olympiakwartier. Van het totale kantoor metrage kan maximaal 10.000 m² worden omgezet naar gemengde gebouwen als een Solid. De definitieve invulling hiervan vindt plaats als dit deelgebied wordt uitgewerkt dan wel via een ontheffing wordt meegewerkt aan een bouwinitiatief.

Middenkant

In dit deelgebied is binnen de bestemming voor het bedrijventerrein al rekening gehouden met de mogelijke vestiging van een jeugdpenitentiare inrichting. Het college heeft begin 2009 besloten dat de voorkeursvestiging voor deze voorziening in de Pampushout is. Omdat de Pampushout in het provinciaal ruimtelijk beleid de status van "ecologische hoofdstructuur overig" heeft, is het wenselijk voor deze voorziening een afzonderlijke procedure te doorlopen. Voor het geval dat de vestiging in Pampushout niet mogelijk blijkt, blijft Middenkant een mogelijke vestigingsplaats. Wel wordt het programma voor wat betreft het aantal vierkante meter verhoogd met 15.000 m² onbebouwd. Dit omdat de betreffende voorziening over voldoende vierkante meter buitenruimte dient te beschikken.

Op de hierna weergegeven illustratie is met het rood omkaderde gedeelte de grootst mogelijke kavel voor deze functie op het bedrijventerrein aangegeven



Lagekant

In het gebied Cascadepark Oost is in een vroeg stadium van de ontwikkeling van Almere Poort al het Groenord college gevestigd. Deze school voor middelbaar landbouwonderwijs past in de gedachte groene omgeving van Cascadepark Oost. Met het oog op wisselwerking en landschappelijke inpassing kan in de nabijheid van het Groenhorst college op bedrijventerrein Lagekant aan een initiatief voor een hogere school voor landbouwonderwijs worden meegewerkt.

De geldende uit te werken bestemming voor Lagekant voorziet hier niet in. Om die reden is besloten het gebied in de partiële herziening van het bestemmingsplan Almere Poort deze functie mee te nemen. In de voorschriften is een nieuw artikel 32a toegevoegd dat de medebestemming 'uit te werken maatschappelijk' legt op de gronden, die voor maatschappelijke voorzieningen zijn bedoeld. Bij de milieuzonering van bedrijvigheid in het uitwerkingsplan wordt al met de komst van onderwijsvoorziening aan de rand van het bedrijventerrein rekening gehouden. Aangezien de vaststelling van het uitwerkingsplan voor Lagekant pas zal plaatsvinden na de inwerking van deze partiële herziening is besloten ook in de uit te werken bestemming voor Lagekant de bestemming 'Gemengd' op te nemen. In het bijzonder voor de functie onderwijs en bedrijven.

Nu het de bedoeling is genoemd deelgebied van Lagekant van de bestemming 'uit te werken gebied voor bedrijven' tevens te bestemmen als 'uit te werken maatschappelijk' (onderwijs), dient ook het aspect geluid in ogenschouw te worden genomen. De functie onderwijs betreft een geluidgevoelige functie. Op de aangegeven locatie geldt dan de randvoorwaarde dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder door de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de A6 maar ook door de geluidbelasting van het verkeer op de Elementendreef niet wordt overschreden. Aangezien voor de betreffende locatie nog geen hogere grenswaarden voor onderwijs beschikbaar zijn, is in artikel 32a bepaald dat de geluidsgevoelige functie in de (mede)bestemming 'uit te werken maatschappelijk' alleen kan worden uitgewerkt, indien deze voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Cascadepark Oost

In Cascadepark Oost komt een mix van wonen, werken en leren in een groene omgeving. De focus ligt daarbij op 45.000 m² bvo kantoren. Daarnaast wordt een gebouw ontwikkeld met 80 woonwerkenheden in combinatie met gemeenschappelijke en commerciële functies. Onder de commerciële voorzieningen bevinden zich een horeca- en zalenverhuurvoorziening. Duidelijk is dat de nabijgelegen bedrijven gebruik kunnen maken van deze voorzieningen. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk mee te werken aan dit initiatief.

In de praktijk zullen echter ook passanten in het park en bezoekers van het woon- en werkgebouw de horecavoorziening gebruiken. Dit past volledig in de beleidsdoelstelling voor het plangebied Almere Poort om de realisatie van de dynamische park- en groengebieden mogelijk te maken.

Overigens is een breder gebruik van de horecavoorziening niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk omdat het schaalniveau van de bedrijvigheid in Cascadepark Oost te klein is voor een uitsluitend bedrijfgeoriënteerde horecavoorziening. Om onduidelijkheid over dit gewenste gebruik weg te nemen wordt in het bestemmingsvoorschrift voor Cascadepark Oost de koppeling van de horecafunctie met business faciliteiten losgelaten.

Aanpassingen op deelgebied Hogekant (artikel 18)

Voordat het bestemmingsplan Almere Poort werd vastgesteld is voor de totale ontwikkeling van bedrijventerrein Hogekant een artikel 19 lid 1 WRO vrijstelling verleend. Hierbij is een voorgevellijn voor de noord- en oostzijde van Hogekant gehanteerd. Op basis van deze vrijstelling is al een aantal gebouwen aan de rand van het bedrijventerrein gebouwd.

Gezien de eerder gehanteerde voorgevellijn is ook in bestemmingsplan Almere Poort een voorgevellijn voor de noord- en oostzijde van het bedrijventerrein opgenomen. Bij de verwerking hiervan is echter abusievelijk de ligging van de lijn niet afgestemd met de topografische ondergrond waarin de met vrijstelling gebouwde bedrijfspanden zijn opgenomen. Toetsing aan het bestemmingplan heeft tot gevolg dat niet in de gewenste voorgevellijn kan worden gebouwd.

Vanwege dit laatste wordt de rand van het betreffende bedrijventerrein met de correct gesitueerde voorgevellijn opnieuw op de plankaart vastgelegd. Hiermee is slechts sprake van een juridische technische aanpassing die erop is gericht het ontstane verschil te corrigeren.

Op dit bedrijventerrein kan door middel van een vrijstelling een grootschalige hotelontwikkeling worden toegestaan. Gezien de oplopende bouwhoogte en andere factoren is het zuidelijk deel van Hogekant hiervoor het meest geschikt. In het geval dat wordt meegewerkt aan een hotelcomplex van minder grootschalige opzet zou een deel van het programma voor de horecafunctie door de redactie van de

vrijstellingsregeling niet kunnen worden benut. De voorgestelde artikelwijziging maakt met vrijstelling een deelinvulling voor andersoortige horeca tot ten hoogste categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten mogelijk. Tevens is de thans opgenomen voorgevellijn op de plankaart mede gezien de toekomstige opwaardering van de Hogering niet geschikt gebleken voor deze voorziene horecaontwikkeling van het bedrijventerrein. Om die reden is in het zuidelijke deel van de Hogekant de aanduiding voorgevellijn komen te vervallen.

Verduidelijking bijbehorende functies spoorwegbestemming

De doeleindenomschrijving van artikel 25 Spoorwegdoeleinden somt diverse voorzieningen op welke bij de hoofdfunctie spoorwegen behoren. Parkeervoorzieningen zijn daarbij niet expliciet genoemd. Om dit te verduidelijken is de opsomming aangevuld met gebouwde en onbebouwde parkeervoorzieningen.

Verwijzing naar busbaan

Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden is een aanduiding voor een busbaan opgenomen. Hoewel de functie busstroken in de bestemming is toegestaan ontbrak abusievelijk in het artikel een verwijzing naar de aanduiding op de plankaart. Met de toegevoegde verwijzing hiernaar is dit rechtgezet.

Verwerken projectbesluit warmtetransportleiding (artikel 31)

Voor deze voorziening is een projectbesluitprocedure gevolgd. Dit projectbesluit is nu onherroepelijk. Om die reden wordt deze noodzakelijke functie voor het plangebied in de voorliggende partiële herziening meegenomen.

De warmtetransportleiding was strijdig met de bestemmingen Water en Primaire waterkeringsdoeleinden I/meerdijs van het moederplan Almere Poort. Bij de vaststelling van de partiële herziening is de nieuwe subbestemming Warmtetransportleiding van de bestemming Leidingen op de plankaart aangegeven.

Hoogteaanduidingen artikel 35

De hoogteaanduidingen in artikel 35 zijn enerzijds aangevuld met een aantal benodigde categorieën en anderzijds qua standaardhoogten afgestemd op een standaard bestemmingsplanregeling die bij het opstellen voor de gehele stad worden gehanteerd. Hierbij zijn actuele milieubewuste bouwinitiatieven zoals het plaatsen van kleinschalige windmolens op een hoofdgebouw direct mogelijk gemaakt. Dit laatste is volledig in overeenstemming met de "Almere principes" die uit oogpunt van duurzaamheid een speerpunt van beleid van het gemeentebestuur zijn.

Actualisering milieuzonering

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om het bestemmingplan te kunnen wijzigen als er een integrale bedrijvenlijst voor zowel functiescheiding als -menging beschikbaar komt. Door de te grote verschillen in deze uitgangspunten is duidelijk geworden dat een dergelijke lijst niet kan worden ontwikkeld. Vandaar dat deze bepaling in artikel 37 is aangepast in de zin dat het bestemmingplan op een later tijdstip op basis van afzonderlijke actuelere bedrijvenlijsten voor functiemenging en functiescheiding kan worden geactualiseerd.

Afstemming Wro

Volgens de overgangsregeling van de oude WRO naar de huidige Wro worden bestaande bestemmingsplannen onder de WRO gelijkgesteld met bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Het oude recht blijft op bestaande plannen van toepassing uiterlijk totdat de termijn van 10 jaar is verlopen. De binnenplanse procedures zijn tezamen met de Wro van toepassing, voor zover eerstgenoemde zich met de Wro verdragen. Voor de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid geldt onder de Wro de zogenaamde openbare voorbereidingsprocedure die is opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht. Om die reden is de procedureregeling van artikel 38 voor het uitwerken en wijzigen van het bestemmingsplan komen te vervallen. Alleen is vastgehouden aan de opgenomen procedure voor het verlenen van de vrijstelling, die onder de huidige Wro als ontheffing wordt aangeduid.

Verlegging tracé bestaande 150 kV hoogspanningleiding

In verband met de toekomstige aanleg van het nieuwe treinstation in Almere Poort en de verdubbeling van het spoor is het noodzakelijk om een aanwezige ondergrondse 150 kV hoogspanningsleiding te verleggen. Het bestemmingsplan Almere Poort staat dit niet in de weg. Het beleidsadvies uit 2005 van

het ministerie van VROM over elektromagnetische velden richt zich bovengrondse leidingen en is om die reden niet van toepassing op ondergrondse hoogspanningsleidingen.

Op het leidingtracé wordt een zakelijk recht gevestigd om te voorkomen dat door grondwerkzaamheden van derden de kabels zouden kunnen worden beschadigd. Tevens geldt in dat verband een overlegplicht met de leidingbeheerder. Ter ondersteuning en verduidelijking van het voorgaande is in de bestemming Leidingen een subbestemming voor de ondergrondse 150 kV hoogspanningsleiding in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor het overige is het bestemmingsplan op een aantal puur redactionele punten verbeterd.

Overzicht wijzigingen plankaart

1. correctie voorgevellijn van Hogekant (B);
2. correctie bestemming Water (W) i.v.m. ligging gemeentegrens
3. correctie grens bestemming Columbuskwartier (WG III) met bestemming Cascadepark West (UP)
4. leggen van de uit te werken medebestemming Maatschappelijke doeleinden op noordelijk gebiedsdeel Lagekant
5. correctie plangrens Olympiakwartier (UCG I en II) en Olympia Officepark (UK)
6. toevoegen van de 150 kV hoogspanningsleiding
7. toevoegen van de warmtetransportleiding in bestemming Water (WA);
8. actualiseren van de ondergrond van de plankaart

Ter ondersteuning van de leesbaarheid van de plankaart is ervoor gekozen om kleine gedeelten van aangrenzende bestemmingen opnieuw aan te duiden. Dit geldt voor bijvoorbeeld de opgenomen bestemming Spoorwegdoeleinden en een gebiedstrook van de Voortuin (GGV).

5.2 Water

De voorliggende herziening van bestemmingsplan Almere Poort voorziet niet in wijziging van de waterhuishoudkundige structuur van het plangebied. Voor de wateraspecten in Almere Poort wordt om die reden verwezen naar de waterparagraaf in het geldende bestemmingsplan Almere Poort en het daarbij behorende wateradvies dat in bijlage 8 van de toelichting is opgenomen.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Zoals gesteld in bestemmingsplan Almere Poort is voor het gehele plangebied van Almere Poort een normatieve grondexploitatie gemaakt.

Daarbinnen zijn de deelgebieden onderscheiden. Het te ontwikkelen gebied heeft een oppervlakte van circa 565 hectare waarvan 278 hectare ingevuld zal worden met de functie wonen. Het totaal aantal woningen bedraagt circa 11.000, waarmee een dichtheid van gemiddeld 40 woningen per hectare wordt bereikt. Het programma werken zal 172 hectare in beslag nemen, waarvan 115 hectare bestemd is voor bedrijfsterreinen, 47 hectare voor kantoren en 10 hectare voor binnenwijkse bedrijvigheid. Buiten het programma werken voorziet het plan in het realiseren van 80 hectare leisure en retailactiviteiten en 35 hectare voorzieningen.

Nu de in deze gedeeltelijke herziening van bestemmingsplan Almere Poort opgenomen wijzigingen van marginale aard zijn wordt in dit verband verwezen naar deze nog actuele grondexploitatieopzet.

Noodzaak exploitatieplan

Blijkens de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een "(..) bouwplan is voorgenomen". Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1 Bro) bepaalt de reikwijdte van een bouwplan. Indien een bestemmingsplan de bouw van één of meer woningen mogelijk maakt dient de gemeente de kosten van grondexploitatie bij de ontwikkelaar van het plan te verhalen door tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dit is niet verplicht als onder meer het verhaal van kosten anderszins voortijdig is verzekerd middels een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelaar waarin het kostenverhaal is geregeld.

Met het vaststellen van de partiële herziening wordt het geldende bestemmingsplan Almere Poort op ondergeschikte onderdelen en in marginale zin gewijzigd. De (beperkte) kosten van deze herziening zijn onder te brengen in de bestaande gemeentelijke grondexploitaties voor Almere Poort. Het verhaal

van de kosten van het bestemmingsplan Almere Poort alsook deze gedeeltelijke herziening daarvan is “anderszins verzekerd” door de gronduitgifte van het plangebied.

Naast het “anderszins verzekerd” hebben van de kosten moet nog aan enkele andere criteria zijn voldaan om te kunnen besluiten geen exploitatieplan op te stellen. Binnen dat kader wordt het niet noodzakelijk geacht om:

- een tijdsvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden te bepalen of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen te bepalen en;
- eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen over respectievelijk werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- regels te stellen omtrent de hiervoor genoemde eisen (incl. kostenverhaal);
- regels uit te werken met betrekking tot woningbouwcategorieën.

Voornoemde eisen worden niet noodzakelijk geacht, omdat dergelijke regels en eisen gezien de omvang van het plan (het betreft immers een marginale aanpassing van het moederplan Almere Poort) niet aan de orde zijn. Daarnaast zijn dergelijke regels en eisen door middel van de gronduitgifte gewaarborgd.

Er bestaat derhalve geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

5.4 Overleg

Afzien inspraak

Zowel op grond van vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening als de huidige Wet ruimtelijke ordening behoeft de gemeente geen inspraak op haar ruimtelijke plannen te verlenen. De inspraakverordening van gemeente Almere biedt ook de mogelijkheid hiervoor. Zoals hiervoor gesteld zijn de wijzigingen in deze herziening van marginale aard. Hierbij komt dat gezien de invoering van de standaard voor digitale bestemmingsplannen het ontwerp van de herziening, dat aansluit op de opzet van bestemmingsplan Almere Poort en niet op deze standaard, vóór 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage moet zijn gelegd. Nu ook uitgebreid inspraak is gehouden op het hoofdbestemmingsplan Almere Poort is besloten over deze gedeeltelijke herziening hiervan geen inspraak te houden.

Vooroverleg ex artikel Bro

In de huidige Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 3.1.1 bepaald dat over een bestemmingplan met instanties overleg wordt gepleegd (vooroverleg). Deze partiële herziening is in het kader van dat overleg aan de volgende instantie toegezonden en voorgelegd.

1. VROM-Inspectie;
2. Provincie Flevoland;
3. Het waterschap Zuiderzeeland.

De VROM-Inspectie en Provincie Flevoland hebben inhoudelijke opmerkingen over het bestemmingsplan naar voren gebracht. Van de derde overleginstantie is geen reactie binnen de gestelde termijn ontvangen. In aanvulling hierop heeft het waterschap Zuiderzeeland bij brief van 2 februari 2010 aangegeven de gewijzigde bestemmingen en voorschriften te hebben beoordeeld op de waterhuishoudkundige aspecten en geen op- en aanmerkingen te hebben op de voorliggende herziening.

Opmerkingen VROM-Inspectie

Er wordt op geattendeerd dat enkele gebieden van de partiële herziening grenzen aan de spoorlijn. Over de toekomstige te verbrede spoorlijn, de Hanzelijn, zullen naar verwachting vanaf 2014 gevaarlijke stoffen worden verstuurd. In verband daarmee is in een veiligheidszone aan weerszijden van de spoorlijn voorzien. Geadviseerd wordt om dit voor de duidelijkheid ook aan te geven op de verbeelding van dit partiële herzieningsplan.

Reactie

Naar aanleiding van deze opmerking is op de plankaart van de partiële herziening de veiligheidszone spoor aangegeven. Tevens is artikel 3 lid 9, dat de regeling voor de veiligheidszone bevat, hierop aangevuld.

Opmerkingen Gedeputeerde Staten van Flevoland

Allereerst wordt geconstateerd dat de herziening primair gericht is op juridisch technische aspecten en het herstel van een select aantal plandelen waaraan eerder goedkeuring is onthouden van het bestemmingsplan Almere Poort op ondergeschikte punten voorop staat. Tevens wordt met deze bestemmingsplanherziening niet meer voorzien in een uitbreiding van de jachthavencapaciteit en de vrijstelling/ontheffingsmogelijkheid voor recreatieve voorzieningen in het IJmeer met de bestemming water.

Voor het overige wordt van de mogelijkheid gebruik gemaakt om erop te wijzen dat nu de plangoedkeuring onder de Natuurbeschermingswet niet meer bestaat, de gemeente Almere in aanvulling op de afzonderlijke te doorlopen juridische planologische procedures zelf zal moeten toetsen aan de instandhoudingdoelstellingen.

Tenslotte geeft het voorontwerp bestemmingsplan gezien de provinciale belangen zoals omschreven in de "Handreiking Provinciaal belang Wro geen aanleiding tot maken van opmerkingen.

Reactie

De gemeente neemt de door Gedeputeerde Staten gemaakte opmerkingen ter harte en kan hier gelet op eventuele toekomstige ontwikkelingen in het IJmeer haar voordeel meedoen.

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Almere Poort, 1^e partiële herziening heeft van 21 december 2009 tot en met 1 februari 2010 voor mogelijke zienswijzen ter inzage gelegen. Binnen deze periode is een zienswijze ingediend door ProRail.

Samengevat luidt deze zienswijze als volgt:

- Wijziging van artikel 25 Spoorwegdoeleinden*
In het ontwerp bestemmingsplan Almere Poort 1^e partiële herziening worden binnen de bestemming spoorwegdoeleinden gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Er wordt op gewezen dat bij de realisatie van dergelijke parkeervoorzieningen rekening gehouden moet worden met de uitbreiding van het spoor in verband met viersporigheid.
In verband hiermee is de bestemming spoorwegdoeleinden bestemd voor spoorwegvoorzieningen en voor de uitbreiding hiervan tot een viersporige spoorlijn. Hierbij wordt genoemd dat een strook van ongeveer 50 meter wordt vrijgehouden. De realisatie van parkeervoorzieningen binnen deze strook druist hier mogelijk tegen in.
Gezien het voorgaande wordt gevraagd om in verband met de inpassing van parkeervoorzieningen de voorwaarde in het voorschrift op te nemen dat hierover overeenstemming moet zijn tussen ProRail en de gemeente Almere.

Reactie

In het bestemmingsplan is een gebiedstrook met een breedte van circa 50 meter bestemd voor spoorwegdoeleinden waarbij rekening is gehouden met de toekomstige viersporigheid. Hierbinnen vallen de huidige twee sporen en het daarbij behorende talud. Deze strook van circa 50 meter breed is in praktijk toereikend voor het toevoegen van twee nieuwe sporen.

Verder zijn gronden naast de hoofdfunctie spoorwegen bestemd voor daarbij behorende voorzieningen. Van deze voorziening zijn diverse voorbeelden genoemd. Parkeervoorzieningen vallen onder de daarbij behorende voorzieningen maar zijn in het geldende voorschrift niet als voorbeeld benoemd. Om deze onduidelijkheid weg te nemen zijn "gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen" aan de opsomming toegevoegd. De directe aanleiding hiervoor is de gedachte geweest om zo efficiënt mogelijk om te kunnen gaan met de beperkte ruimte, bijvoorbeeld door parkeren onder of dicht tegen de spooruitbreiding aan te leggen. Het verzoek van ProRail om in het voorschrift de voorwaarde op te nemen dat voor de realisering van de parkeervoorziening een

overeenstemming moet zijn tussen ProRail en de gemeente Almere, is wettelijk niet mogelijk. In een bestemmingsplan wordt nl. geen onderscheid gemaakt in eigendomsverhoudingen. Dit laatste wordt voldoende geborgd via een (privaatrechtelijke) overeenkomst.

Het voorgaande geeft geen aanleiding om het directe gebruik van de gronden voor parkeervoorzieningen in de bestemming Spoorwegdoeleinden te beperken zoals in de zienswijze wordt voorgesteld. Hierbij wordt aangetekend dat de gemeente over dergelijke gedachte ontwikkelingen vanzelfsprekend zal communiceren met ProRail. Dit ligt immers in de lijn van het goede en constructieve overleg over de viersporigheid tussen de gemeente en ProRail waar in de zienswijze ook aan wordt gerefereerd. Ten aanzien van een constructief overleg wordt ook gewezen op het op 29 april jl. door de Stuurgroep vastgestelde "Ontwikkelingsvisie Flevolijn 2010 - 2030". Deze visie is opgesteld in nauwe samenwerking tussen gemeente, ProRail, NS en MVRDV. Al deze partijen, aangevuld met V&W en VROM vormen de Stuurgroep. In deze ontwikkelingsvisie is bijvoorbeeld parkeren onder/nabij het spoor opgenomen, dat nu met de vaststelling van deze partiële herziening mogelijk wordt gemaakt.

- 2. Wijziging artikel 8 Uit te werken centrumgebied II (UCG II) Olympiakwartier Oost
De omzetting van een gedeelte van de Uit te werken kantoorgebied (UK) Olympia Officepark naar de bestemming Uit te werken centrumgebied UCG II Olympiakwartier Oost brengt met zich mee dat In Almere Poort in een groot gebied langs het spoor geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden geprojecteerd. Hoe verhoudt zich dit tot het geluidskader en de vastgestelde hogere waarde van het bestemmingsplan Almere Poort. De extra geluidgevoelige bestemmingen mogen geen beperking betekenen voor het gebruik van het spoor en de realisatie van de spoor uitbreiding. Verzocht wordt dit verduidelijken.*

Reactie

Voor het bestemmingsplan blijft de hogere (geluids)waarden beschikking gelden die door Gedeputeerde staten van Flevoland is verleend. Zoals in de toelichting van de partiële herziening van het bestemmingsplan Almere Poort is gesteld, is voor de bestemmingomzetting gekozen om een meer gemengde ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Ook maakt dit deelgebied in ruimtelijk opzicht eigenlijk deel van het centrumgebied Olympiakwartier.

De gemaakte afweging is mogelijk op grond van de beleidsvrijheid die gemeenteraad in de ruimtelijke ordening toekomt. Voorts behoeft dit helemaal niet met zich mee te brengen dat hierdoor een groot aantal geluidgevoelige functies in het de spoorweggeluidszone worden geprojecteerd. Zo is de verwachting dat dit door de gemengde opzet van het gebouwenconcept Solid en een slim stedenbouwkundig ontwerp tot een minimum wordt beperkt. Verder is belang dat voor een dergelijke woonontwikkeling de wettelijke geluidszone en de mogelijkheden die genoemde ontheffing hoge waarden biedt, leidend zijn.

- 3. Op de plankaart zijn de bestemmingen UCGI en UCG II niet juist weergegeven.*

Reactie

De bestemmingen zijn op de juiste wijze aangepast.

Ambtshalve wijzigingen nav ontwerp

Algemene wijzigingen:

- Het projectbesluit warmtetransportleiding afkomstig uit Diemen is inmiddels onherroepelijk en wordt in deze partiële herziening meegenomen.
- Bij het ontwerp van de partiële herziening was het definitieve tracé van de 150 kV hoogspanningsleiding nog niet bekend. Nu echter wel en is het tracé opgenomen in de partiële herziening.
- Het vervangen van de term 'vrijstelling' naar 'ontheffing' is niet van toepassing en daarom verwijderd.
- de bestemming 'Onderwijsdoeleinden' is aangepast naar de medebestemming 'Uit te werken Maatschappelijk'.

Ten aanzien van de *regels*:

- De benaming van de definities bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn worden gewijzigd in respectievelijk bouwvlak en voorgevellijn.
- Aan de definitie 'internetverkoopbedrijf' (nr. 37a) wordt de volgende zinsnede toegevoegd: "met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan, tenzij ondergeschikt".
- De standaard begripsbepaling voor "woning" (nr. 67) wordt conform vaste jurisprudentie van de Raad van State aangepast. Tevens is een aantal ontbrekende begripsbepalingen voor dove gevel en consumenten- en theatervuurwerk toegevoegd.
- In artikel 5 lid 2 sub b wordt voor bestemmingsdeel 2 ook tabel 4.3 in acht genomen.
- In de artikelen 7 lid 5, 8 lid 5 en 11 lid 1 onder b wordt achter het woord 'consumentenvuurwerk' de woorden 'en theatervuurwerk' toegevoegd
- In tabel 7 van artikel 8 wordt 'max. 10.000 omzetbaar naar bedrijven' aangepast in 'max. 10.000 omzetbaar naar bedrijven, maatschappelijk en leisure'.
- In het ontwerp-bestemmingsplan was voorgesteld om in de tabel 9 van artikel 10 onder "programma" bij "bedrijven" onder het woord "maatschappelijke voorzieningen" "plus 15.000 onbebouwd grondoppervlak" toe te voegen. In plaats van onbebouwd grondoppervlak wordt cf. tabel 9 onbebouwd uitgeefbaar terrein bedoeld.
- In tabel 10 van artikel 11 wordt als functie "maatschappelijke voorzieningen" toegevoegd.
- In artikel 18 lid 3 wordt het genoemde begrip "nadere aanwijzing" vervangen voor "overige aanduiding" en vervalt de aanduiding (vg).
- Artikel 18 lid 3 sub a wordt verduidelijkt dat de bedrijven welke zijn gelegen aan de noord- en ooststrand van het bestemmingsvlak ten minste voor 40% van de voorgevel aan de voorgevellijn moeten worden opgericht.
- In artikel 31 wordt een subbestemming voor de 150 kV hoogspanningsleiding toegevoegd. Lid 1 komt na de wijziging als volgt te luiden:
 - De gronden op de plankaart aangegeven voor Leidingen zijn mede bestemd voor:
 - a. binnen een afstand van 36 meter ter weerszijden de subbestemming "Hoogspanningsleiding" een bovengrondse 380 kV hoogspanningsleiding;
 - b. binnen een afstand van 15 meter ter weerszijden van de subbestemming "warmtetransportleiding" een 173 MWth warmtetransportleiding;
 - c. binnen een afstand van 3 meter ter weerszijde de subbestemming "150 kV leiding" een ondergrondse 150 kV leiding.
- In artikel 32a is een lid 3 toegevoegd aan de bouwregels.
- In artikel 35 is een hoogteaanduiding voor luifels (zoals bij tankstations) aangevuld. Verder is de wijze van meten bij windmolens op hoofdgebouwen verduidelijkt.
- Tenslotte is een aantal redactionele aanpassingen aangevuld zoals vernummeringen en lay-out.

Ten aanzien van de *toelichting*:

- In § 2.1 is de opsomming van de gebiedsgedeelten aangevuld met Lagekant (UWM).
- In § 3 is de overzichtskaart geactualiseerd.
- In § 5.1 is een alinea met betrekking tot een aantal ontbrekende begripsbepalingen toegevoegd. Verder is het schema aangepast aan de Beleidsnota kleine bouw 2008.
- In § 5.1 is de illustratie bij de paragraaf Middenkant verduidelijkt.
- In § 5.2 is toegevoegd bij de paragraaf Water dat het waterschap Zuiderzeeland geen op- en aanmerkingen heeft op de partiële herziening.
- In § 5.3 is het onderdeel exploitatieplan aangepast.
- In § 5.4 zijn de opmerkingen van GS en onze reactie daarop toegevoegd. Daarnaast is in deze paragraaf een alinea toegevoegd met betrekking tot de ingediende zienswijze en de ambtshalve wijzigingen.