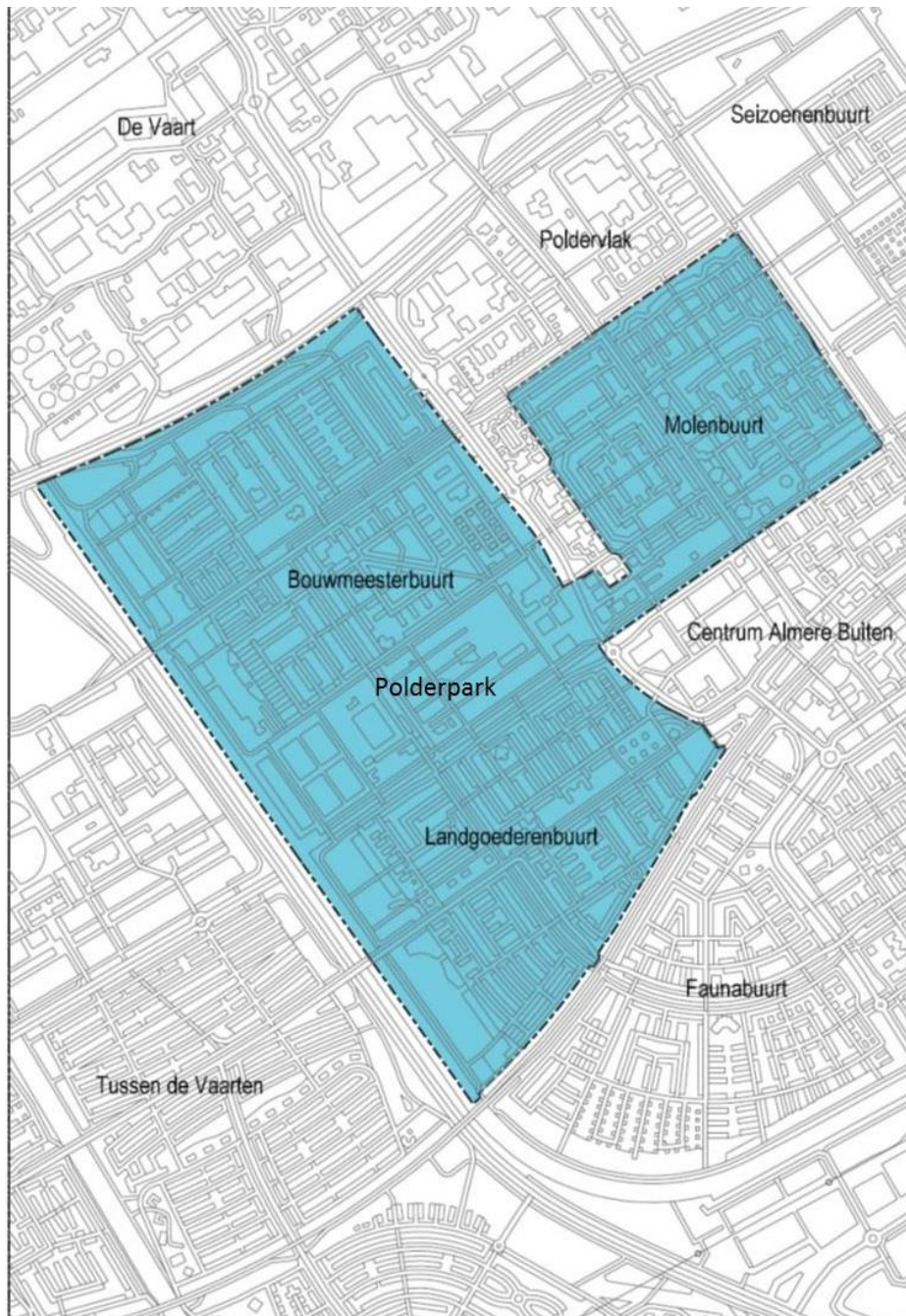


# Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Molenbuurt, Bouwmeesterbuurt, Landgoederenbuurt en Polderpark

12 november 2018



## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	3
2. Overzicht reclamanten .....	4
3. Ontvankelijkheid.....	5
4. Zienswijzen .....	6
5. Overzicht wijzigingen.....	10

## 1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan ‘Molenbuurt, Bouwmeesterbuurt, Landgoederenbuurt en Polderpark’ (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 augustus tot en met 19 september 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend, waarvan één namens 187 bewoners.

In **hoofdstuk 2** van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de zienswijzen van reclamanten. Iedere zienswijze heeft een eigen registratienummer gekregen, zodat elke reclamant de beantwoording van zijn of haar reactie in de Nota zienswijzen eenvoudig kan vinden. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de Nota zienswijzen.

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

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

Tot slot is in **hoofdstuk 5** een overzicht gegeven van alle wijzigingen (naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve) die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

## 2. Overzicht reclamanten

<b>Nr.</b>	<b>Naam</b>	<b>Adres (te Almere, tenzij anders aangegeven)</b>	<b>Reg.nr. (verseon)</b>
1.	Stichting vrienden van het Polderpark en omgeving	Sportlaan 69	6008592
2.	Gasunie	Postbus 181 Groningen	??

### 3. Ontvankelijkheid

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen of deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen. Zienswijzen moeten zijn voorzien van een motivering, de naam en adres gegevens bevatten en ondertekend zijn. Zienswijzen kunnen niet per e-mail worden ingediend, aangezien daar geen protocol voor is en de gemeente deze wijze van indienen van zienswijze niet heeft opengesteld. Hiervan is mededeling gedaan in de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen, zijn dus ontvankelijk en bij de besluitvorming betrokken. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

## 4. Zienswijzen

Hieronder volgt per zienswijze per onderdeel een samenvatting en daaropvolgend het antwoord van de gemeente.

### 1) Stichting vrienden van het Polderpark e.o.

*A.Reclamant verzet zich tegen de mogelijkheid voor een horecavoorziening in het Polderpark. Ze wil het park houden zoals het is, is tegen bebouwing in het park en tegen nieuwe functies daarin. Stad & Natuur, de huidige beheerder van de kinderboerderij, wil een groot nieuw gebouw met horeca. Ook het wandelpad (structuurbepalend in het oorspronkelijk parkontwerp) wordt hiervoor gebruikt. In het ontwerp plan is ten onrechte de oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> voor horeca betrokken bij de kinderboerderij.*

Reactie gemeente: de mogelijkheid voor een horecavoorziening van 400 m<sup>2</sup> komt te vervallen, omdat hier geen plannen voor zijn in de komende jaren. In dit vast te stellen bestemmingsplan wordt het nieuwbouwplan van Stad & Natuur niet opgenomen. Er is namelijk nog geen concreet plan (over de omvang, ontwerp en gebruik is nog geen definitieve duidelijkheid) en dat kan dus niet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid worden beoordeeld. Zodra dit concrete plan er wel is, zal hiervoor een aparte procedure worden gevoerd, waarbij uiteraard omwonenden en reclamant betrokken zullen worden. Tijdens deze procedure wordt het nieuwbouwplan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld.

*B.Het nieuwbouwplan hoort niet in een kleinschalig park als het Polderpark. Er komt namelijk een grote nieuwe volwaardige stadsboerderij met ruimte voor horeca, educatie, workshops en tentoonstellingen voor inwoners van heel Almere. Dit overstijgt het niveau van de buurt en kleinschaligheid van het park en de buurt heeft daar geen behoefte aan.*

Reactie gemeente: zoals onder 1 aangegeven kunnen we nu geen uitspraken gedaan over het nieuwbouwplan, omdat dit nog niet concreet is en de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet beoordeeld kan worden. Wel kan worden gezegd dat het niet de bedoeling is en ook niet de wens van Stad en Natuur of de gemeente om hier een zelfstandige, grootschalige horecavoorziening te realiseren. Zodra de procedure start, wordt ook het participatietraject gestart.

Wel is al duidelijk dat de huidige kinderboerderij in slechte staat is en nieuwbouw mede daarom gewenst is. Tegelijk wil Stad & Natuur een toekomstig bestendige kinderboerderij met expositieruimte, ontmoetingsruimte voor de buurt, ondergeschikte horeca (de mogelijkheid voor verkoop van een drankje of ijsje en het voorzien van eten en drinken aan bezoekers van de ruimten) en geschikte ruimten voor dagopvang van verstandelijk beperkten. Het pand en gronden zijn overigens gemeentelijk eigendom, dus zal er ook budget vanuit de gemeente benodigd zijn. Hierover zal Stad & Natuur in overleg met de gemeente moeten gaan.

*C.De stichting zet zich al 20 jaar in voor het park. Nu wordt de stichting vergeten. Met Stad & Natuur is wel overleg gevoerd over de nieuwbouw en zelfs over de bezwaren van de stichting. Met de stichting of direct omwonenden wordt geen enkel overleg gevoerd, terwijl de stichting zich al jaren inzet en zich sterk maakt voor het behoud van het park.*

Reactie gemeente: De gemeente staat wel degelijk open voor overleg. Op dit moment is dat over de kinderboerderij echter nog te vroeg, omdat er nog niets is om over te praten. Zodra dit er is, zal een zorgvuldig participatietraject worden gevoerd met omwonenden en reclamant. Met Stad & Natuur is al wel oriënterend gesproken over de nieuwbouwplannen, waarbij ook reclamant's standpunt aan de orde is gekomen. Overigens is ambtelijk aan reclamant gevraagd naar aanleiding van de zienswijze om in gesprek te gaan, maar heeft reclamant aangegeven daar geen behoefte aan te hebben.



*D. De kinderboerderij is nu uit het ontwerp geschrapt. Ten onrechte: we weten allemaal wat Stad & Natuur wil. Omwonenden en reclamant blijven tegen de plannen. Ook is het schrappen in strijd met het beleid van de gemeente om het aantal kleinere bestemmingsplannen te verminderen, zeker na het tot stand komen van het concept ontwerpplan. Schrappen kan alleen, indien daar zeer zwaarwegende argumenten voor zijn. Bovendien blijven de regels van het bestemmingsplan Polderpark uit 1997 van toepassing. Hier zal het nieuwe plan ook aan worden getoetst. Met enige lenigheid kunnen de nieuwbouwwensen daarin worden ingepast.*

Reactie gemeente: in het ontwerp bestemmingsplan was besloten vanwege het nog niet concrete nieuwbouwplan om de kinderboerderij inclusief de horecalocatie uit het plan te laten. Zo werden geen verkeerde verwachtingen geschept. Bij nader inzien en mede naar aanleiding van de zienswijze menen wij nu dat het beter is om de huidige, feitelijk bestaande situatie op te nemen. Dit betekent dat de horecabestemming van 400 m<sup>2</sup> vervalt. Er zijn namelijk geen plannen voor een dergelijke zelfstandige horecavoorziening. Ook blijft het wandelpad onveranderd, al bestaat de mogelijkheid dat dit bij het nieuwbouwplan wordt betrokken en daardoor aangepast wordt.

Wij delen niet de mening van reclamant dat met enige lenigheid de nieuwbouwwensen binnen het bestemmingsplan uit 1997 zouden kunnen worden gepast. Dit ging uit van een horecavoorziening van 400 m<sup>2</sup>. Het nieuwbouwplan voorziet niet in een dergelijk gebruik. Bovendien heeft de gemeente geen plannen voor een dergelijke horecavoorziening in het park. Ook meenden wij dat het niet opnemen van de kinderboerderij wenselijk was om geen verkeerde verwachtingen te wekken. Daar zijn we nu op teruggekomen.

Met het nu vastleggen van de feitelijke situatie doen de gemeente dus geen uitspraak of toezegging over wel of niet meewerken aan het toekomstig nieuwbouwplan. Het leidt slechts tot het actualiseren van de huidige situatie in een nieuw bestemmingsplan overeenkomst de actualisatieopgave van de raad (het vervangen van oude bestemmingsplannen, in dit geval 20 jaar oud, door nieuwe).

*E. In het concept bestemmingsplan ontbreekt een definitie van kinderboerderij (qua oppervlakte, toegestane bebouwing en gebruik) en een lijst met toegestane en aantallen diersoorten.*

Reactie gemeente: in de regels van het ontwerp bestemmingsplan was bij de begripsbepalingen (artikel 1) reeds een definitie van een kinderboerderij opgenomen. Bij een kinderboerderij is het niet nodig om een lijst met toegestane en aantallen diersoorten op te nemen. Het gaat om de functie zelf en daarvan is beoordeeld dat deze voldoet qua afstand tot woningen (minimaal 30 m, terwijl de afstand circa 40 m bedraagt tot de dichtstbijzijnde woning) en geuruitstoot. Hiermee is gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.

*F. Reclamant maakt bezwaar tegen de in artikel 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, waarmee bij de kinderboerderij ondergeschikte horeca wordt toegestaan. Hiervoor is absoluut geen draagvlak bij omwonenden en gebruikers van het park. In 1997 bij het vorige bestemmingsplan is al bezwaar gemaakt tegen de horecabestemming. Ook recent is bezwaar gemaakt, bijvoorbeeld in de notitie herstelplan Polderpark in 2014, de inbreng inzake de voorgenomen bestemmingsplanherziening, in 2017 de inbreng inzake het startdocument inzake het nieuwe bestemmingsplan en een handtekeningactie in 2017. Verzoek is dit te schrappen.*

Reactie gemeente: er is een verschil tussen een zelfstandige horecabestemming van 400 m<sup>2</sup> of ondergeschikte horeca (onzelfstandige functie, ondergeschikt en gelieerd en met een maximum oppervlakte van 20% van de hoofdfunctie). De kinderboerderij doet dit nu al (verkoop van etenswaren en dranken). Wij zijn van mening dat deze ondergeschikte functie passend is en aanvaardbaar. Er is geen sprake van een grootschalige horecafunctie en zoals eerder aangegeven zijn er ook geen plannen voor.

*G. Het openbare wandelpad tussen percelen van de kinderboerderij is aangeduid als kinderboerderij. Dit moet worden aangepast.*

Reactie gemeente: het is niet juist dat het wandelpad in het ontwerp bestemmingsplan als kinderboerderij is aangeduid, aangezien de kinderboerderij uit dit plan was geschrapt. In het vast te stellen bestemmingsplan, is het wandelpad opgenomen in de bestemming ‘Groen’, zoals vrijwel alle wandelpaden. Dit wandelpad blijft voornamelijk behouden en wordt dus niet als kinderboerderij aangeduid. Er is wel een mogelijkheid dat dit pad zal worden betrokken bij het nieuwbouwplan. Hoe dit dan wordt meegenomen, is nu nog niet duidelijk.

*H. Reclamant meent dat door het eerst weglaten uit het ontwerp bestemmingsplan bezwaren tegen de nieuwbouw weinig kans maken. Deze ‘truc’ is ook bij wet verboden. De stichting vraagt de raad om een onafhankelijk onderzoek te laten doen.*

Reactie gemeente: reclamant is al jaren erg begaan met het Polderpark, voert hier regelmatig overleg over met medewerkers van de gemeente en stelt notities hierover op die ze aan de gemeente stuurt. Dit stellen we erg op prijs.

Van een truc is geen sprake. De reden voor het weglaten uit het ontwerp was, dat we geen verkeerde verwachtingen wilden wekken. Als we immers de huidige regels met een horecavoorziening zouden overnemen of alvast de nieuwbouw mee zouden nemen zonder exact te weten welke omvang en welk gebruik hier in de toekomst komt, dan is dat ongewenst. We nemen nu de huidige feitelijke situatie op, zodat hierover duidelijkheid bestaat. Dit doet echter niets af aan het toekomstplan. Daarvoor wordt straks een aparte procedure gevoerd, die dan op de eigen merites wordt beoordeeld. Eventuele bezwaren zullen dan ook serieus worden bekeken. Of een bestemmingsplan uit 1997 al een horecavoorziening van 400 m<sup>2</sup> toestaat, is daarbij niet van doorslaggevend belang en maakt ook niet dat bezwaren minder kans zouden hebben. Het gaat namelijk om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zelf.

**Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door de kinderboerderij conform de feitelijke, bestaande situatie aan te duiden.**



## 2) Gasunie

A. Reclament stelt dat de ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding niet correct op de verbeelding is weergegeven. Verzoek is dit aan te passen conform de aangeleverde gegevens.

Reactie gemeente: de ligging is overeenkomstig de zienswijze aangepast.

B. Reclament verzoekt om de voor de gasleiding specifieke gegevens omtrent druk en diameter niet in de regels op te nemen. Dan hoeft bij een eventuele wijziging daarvan geen nieuwe procedure te worden gevolgd. Bovendien is de kans op fouten in de omschrijving kleiner. Reclamant weet dat bij een wijziging een groepsrisicoberekening gemaakt moet worden.

Reactie gemeente: juist omdat bij een wijziging een nieuwe groepsrisico-berekening nodig is, hebben wij de druk en diameter wel opgenomen. Dit is namelijk ruimtelijk relevant en een wijziging, waarbij het groepsrisico wijzigt, kan gevolgen hebben op de omliggende bouw- en gebruiksmogelijkheden. De regels voorzien overigens in een wijzigingsbevoegdheid om de dubbelbestemming te wijzigen. In die zin is een wijziging van de gasleiding mogelijk. Overigens hebben wij bij alle andere recent vastgestelde en in procedure zijnde bestemmingsplannen, waar de gasleiding ook in ligt (zie bijvoorbeeld Gooisekant en de Uitgeverij, Hoofdwegen en Muziekwijk) ook de diameter (max 13 inch) en druk (maximaal 40 bar) opgenomen in de regels. Ons zijn geen plannen bekend om de gasleiding op korte termijn te wijzigen. Wij zien dan ook geen redenen om de druk en diameter niet op te nemen. Bovendien zal, gelet op die andere bestemmingsplannen, bij een wijziging van de gasleiding zelfs als we in dit bestemmingsplan niet de diameter en druk opnemen, altijd een procedure nodig zijn. Het niet opnemen heeft gelet hierop ook weinig zin en zal niet tot het door u gewenste resultaat (geen procedure nodig bij wijziging) leiden.

**Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door de ligging van de gastransportleiding op een juiste wijze op te nemen.**

## 5. Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de hiervoor behandelde zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is een aantal wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het bestemmingsplan die niet naar aanleiding van zienswijzen 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.

### *Ambtshalve wijzigingen*

#### Regels

1. begrippen ‘geurgevoelige objecten’, ‘archeologisch onderzoek’, ‘zeer kwetsbaar object’ zijn toegevoegd;
2. begrip ‘ondergeschikte workshops’ is aangepast aan de meest recente standaard;
3. bij bestemming ‘Gemengd-1’ is de regeling met betrekking tot vuurwerk geactualiseerd naar de meest recente standaard;
4. in de bestemming ‘Groen’ de aanduidingen ‘kinderboerderij’ en ‘jongerenontmoetingsplek’ toegevoegd met bijbehorende bouwregels;
5. de dubbelbestemming ‘Leiding-gas’ is opgenomen daar waar de gasleiding zonder andere ruimtelijke relevante leidingen in het gebied ligt met bijbehorende regels;
6. de aanduiding ‘milieuzone – geurzone rwzi’ is toegevoegd met bijbehorende regels;
7. de dubbelbestemmingen ‘Leiding-leidingstrook’, ‘Waarde-archeologie 1’, ‘Waarde-archeologie 4’ zijn geactualiseerd naar de meest recente standaarden;
8. de aanduidingen ‘geluidzone- industrie’, ‘veiligheidszone-effectafstand bleve’, ‘veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen’ zijn geactualiseerd naar de meest recente standaarden;
9. de parkeerregels bij bestemmingen ‘Wonen-1’, ‘Wonen-2’, ‘Gemengd-1’, ‘Gemengd-2’, ‘Maatschappelijk’, ‘Sport’, ‘Gemengd-1, -2 en -3’ zijn geactualiseerd naar de meest recente standaarden;

#### Verbeelding

1. de ligging van de hartlijn ondergrondse hoogspanningleiding is op de verbeelding weergegeven (binnen de dubbelbestemming ‘Leiding-leidingstrook’);
2. de gastransportleiding is weergegeven als dubbelbestemming ‘Leiding-gas’ inclusief de hartlijn ervan, voor zover deze zonder andere ruimtelijk relevante leidingen in het plangebied ligt;
3. op een aantal plekken zijn stukjes grond bestemd voor ‘Groen’ in plaats van voor ‘Verkeer-verblijfsgebied’ en vice versa. Dit betrof structureel groen, zodat dit een groenbestemming krijgt of juist niet;
4. bij een aantal woningen is de maximale bouwhoogte en / of het bouwvlak gewijzigd conform de huidige, vergunde situatie;
5. bij sommige woningen is een maximale goothoogte opgenomen;
6. bij sommige woningen is een aanduiding ‘sba-ovk’ opgenomen, daar waar een bestaande overkapping in de voortuin (bestemming ‘Tuin’) aanwezig is;
7. bij bedrijventerrein Bouwmeesterbuurt zijn twee aanduidingen ‘kinderdagverblijf’ opgenomen, daar waar een kinderdagverblijf legaal aanwezig of vergund is;
8. een aanduiding ‘gemengd’ is toegevoegd aan een woning aan de Klarenbeekstraat. omdat dat conform de verleende vergunning is;
9. aanduidingen ‘garagebox’ is opgenomen op een strook met dergelijke gebouwen aan de E.F. van den Banweg;
10. de aanduiding ‘jongerenontmoetingsplek’ is opgenomen daar waar een bestaande JOP ligt (Polderpark en nabij het Johnsonpad naast de spoorlijn);

*Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen*

1. de ligging van de (hartlijn van de) gastransportleiding is aangepast conform de huidige situatie.
2. de kinderboerderij in het Polderpark conform de feitelijke, bestaande situatie aan te duiden.

*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 bestemmingsplan.