Van <afzender>

<adres>

<telefoonnummer>

<email-adres>

Aan: het college van burgemeester en wethouders van Almere,

Postbus 200, 1300 AE Almere

Betreft: ‘ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening’

Ontbreken van deugdelijke overgangsregeling voor bestaande initiatieven

Almere, <datum>

Geachte wethouder, gemeenteraad, behandelaar van zienswijzen,

Hierbij dien ik een zienswijze in op de herziening van het bestemmingsplan Oosterwold,

Deze heeft betrekking op:

**Definitie Bruto vloeroppervlak.**

**1.27 Bruto vloeroppervlak**. In vrijwel alle gemeenten wordt een het BVO bepaald aan de werkelijk gerealiseerde vloeroppervlakte. Deze methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. De door u bedachte methode, waarbij de BVO bepaald wordt door fictieve vloeren op verschillende theoretische hoogtes, is een methode om de inhoud van een gebouw te bepalen, niet de oppervlakte van de vloeren.

U gebruikt in u rekenmethode als referentie 30cm boven de kruin van de weg waar de kavel op aansluit. De hoogte van de kruin van de weg is vaak nog niet bekend bij het indienen van een ontwikkelplan, of omgevingsvergunningsaanvraag. Dit werkt straks erg belemmerend in het proces van ontwikkelen en bouwen.

Ook bestaande initiatieven die al een anterieure overeenkomst met u hebben gesloten voor meerdere gebouwen en deze nog niet allemaal vergund hebben gekregen, komen zeer waarschijnlijk in problemen doordat de aanvraag getoetst wordt met de nieuwe methode waardoor er in de meeste gevallen minder BVO beschikbaar is, als waar tijdens het afsluiten van de overeenkomst, of bij het realiseren van de initiële bouwplannen rekening mee is gehouden. Om hun plannen toch te kunnen realiseren is bijkopen van roodkavel noodzakelijk. Dit is echter een aanzienlijke kostenpost. Deze planschade is onnodig.

Ik verzoek u dan ook om uw eigen definitie van bruto vloeroppervlak weg te laten in het bestemmingsplan of hoogstens te verwijzen naar een relevante website van een rijksoverheid, zoals Rijkswaterstaat.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/>

Met vriendelijke groet,

< naam>