

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-120/2021	Carrousel: 16 december 2021 Besluitvorming: 16 december 2021	1

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Appartementen Sluis, Almere Haven

BELEIDSVELD	PORTEFEUILLEHOUDER
Ruimtelijke ordening	M. Veeningen
VRAGEN BIJ	TELEFOON
S. Gratama; Johan van Dijk	06-52783757; 06-27071050

VOORGESTELD RAADSBESLUIT

- Het bestemmingsplan 'Appartementen Sluis' in Centrum Almere Haven ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsvoorstel, waarbij:
 - Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP1A09-vg01 'in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - Voor de ondergrond van de verbeelding gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 28 februari 2019.
- Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

WAT IS DE ESSENTIE VAN DIT VOORSTEL EN WAT WORDT VAN DE RAAD GEVRAAGD?

Het college stelt de raad voor om een (postzegel)bestemmingsplan 'Appartementen Sluis' vast te stellen om de bouw van 32 woningen in het middensegment mogelijk te maken. Het gaat om het huidige parkeerterrein aan Sluis gelegen direct naast de Sluisgarage. Binnen het geldende bestemmingsplan is de bouw niet mogelijk. Daarom is voor het plangebied een aangepast bestemmingsplan opgesteld.

De vaststelling van het (postzegel)bestemmingsplan vormt een belangrijk onderdeel voor het stadsvernieuwingsplan voor dit deel van het centrum van Almere Haven. De bouw van woningen in het middensegment zorgt voor een betere balans in de nu met name sociale woningvoorraad. Daarnaast wordt bijgedragen aan de grote vraag naar woningen in het betaalbare segment en kan doorstroming worden bevorderd. Het onderdeel Appartementen Sluis dat nu ter vaststelling voorligt bestaat uit de realisatie van 32 appartementen, bestaande uit 5 tot 6 woonlagen (maximale bouwhoogte in bestemmingsplan 17 meter). Dit is in aansluiting op bestaande bouwhoogten van appartementengebouwen in de directe omgeving. De parkeerplaatsen die komen te vervallen en de parkeerplaatsen benodigd voor de appartementen worden opgevangen in de gerenoveerde Sluisgarage.

Per raadsbrief van 4 februari 2020 hebben wij uw raad geïnformeerd omtrent de ontwerp (postzegel) bestemmingsplannen Kruisstraat Almere Haven en Appartementen Sluis, als onderdeel van het stadsvernieuwingsproject Centrum Haven. Dit stadsvernieuwingsproject beoogt specifiek:

- Het realiseren van meer evenwicht in woonmilieus door toevoeging van woningen in het middensegment (koop en huur) aan de overheersend sociale woningvoorraad in centrum Haven;
- Verdichting van functies in het centrum;
- Vergroening en verduurzaming van de openbare ruimte en de parkeergarage.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen.

De raad dient nu een besluit te nemen over:

- de vaststelling van het bestemmingsplan Appartementen Sluis;
- de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

HOE LUIDT HET VASTGESTELDE WETTELIJKE EN BELEIDSKADER? ZIJN ER EERDERE RAADSBESLUITEN OF -BESPREKINGEN DIE RELEVANT ZIJN TE NOEMEN?

Wettelijk kader:

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-120/2021	Carrousel: 16 december 2021 Besluitvorming: 16 december 2021	2

- De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast (artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening).
- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening).
- Een bestemmingsplan wordt elektronisch vastgesteld. Van dit elektronisch document wordt ook een papieren versie gemaakt (artikel 1.2.3 en 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).
- Een bestemmingsplan wordt vastgesteld met gebruikmaking van een of meer ondergronden. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt (artikel 1.2.4 en 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).
- Indien een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt dan dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor het verhaal van de kosten van grondexploitatie (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).
- De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie al op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening).
- Het besluit hogere waarden geluid vindt plaats op basis van de Wet geluidhinder.

Geldend bestemmingsplan:

Bestemmingsplan Centrum Almere Haven, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2005 (onherroepelijk op 24 januari 2007).

Beleidskader:**Visie 2040 & Aanpak 2020–2024 vernieuwing binnenring van Almere Haven**

De visie Haven 2040, betreft een integrale aanpak voor de binnenring van Almere Haven en gaat in op verschillende domeinen van het Stadsdeel. Daarnaast wordt hierin aangegeven hoeveel woningbouw er dient bij te komen op stadsdeelniveau.

Het project Vomar/Sluis, als onderdeel van het stadsvernieuwingproject Sluis–Kruisstraat, is geheel in lijn met de Visie. Gezien de noodzakelijke stadsvernieuwing voor dit deel van centrum Haven en de contractuele afspraken die reeds gemaakt waren met Hoorne Vastgoed en de Alliantie wordt dit project nu in uitvoering gebracht.

In de visie wordt dit project bestempeld als ‘impactvol project’. Er is daarbij steeds aansluiting gezocht bij de visie, zodat hiermee de samenhang verzekerd is.

Woonvisie ‘Thuis in Almere’2020–2030

De ontwikkeling van deze woningen in het centrum van Almere Haven is in lijn met de Woonvisie.

Duurzaamheid

Het betreft hier een binnenstedelijke verdichting en opwaardering. Duurzaamheid is een van de omgevingsaspecten waarmee rekening wordt gehouden in de ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning/bestemmingsplan.

Voor dit project gelden de volgende aandachtspunten voor duurzaamheid:

- De te realiseren appartementen zullen gasloos zijn en vooralsnog geen gebruik kunnen maken van stadswarmte. Zij worden daarom door de ontwikkelaars voorzien van zonnepanelen en warmtepompen.
- Daarnaast gelden bij de inrichting van de openbare ruimte de uitgangspunten voor klimaatadaptie (hittebestendigheid en opvang water als gevolg van hevige regenbuien).
- De Sluisgarage wordt voorzien van zonnepanelen om onder meer de aan te brengen LED-verlichting mee te voeden. Daarnaast wordt de garage voorzien van verticaal groen.

WAAROM WORDT DIT BESLUIT AAN DE RAAD VOORGELEGD?

Het college heeft op 4 februari 2020 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Appartementen Sluis en heeft dit ontwerp plan vervolgens van 5 maart tot en met 15 april 2020 ter inzage gelegd.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-120/2021	Carrousel: 16 december 2021 Besluitvorming: 16 december 2021	3

De raad wordt nu voorgesteld het postzegel bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Nu er ook geen sprake is van ambtshalve voorgestelde wijzigingen, is het aan de raad om het voorstel van het college te behandelen op de politieke markt en vervolgens te beslissen over de vaststelling van het plan.

Bestemmingsplannen moeten digitaal raadpleegbaar zijn waarbij wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

WAT IS HET DOEL EN HET BEOOGD EFFECT VAN HET VOORGESTELD BESLUIT?

Met een bestemmingsplan wordt het planonderdeel waarvoor aanpassing van het huidige bestemmingplan Centrum Haven nodig is, mogelijk gemaakt. Dit betreft het mogelijk maken van appartementencomplex in 5 tot 6 bouwlagen (max. 17 meter bouwhoogte) aan de Sluis, oostelijk van de Sluisgarage. Hiermee wordt voorzien in de toevoeging van 32 appartementen in het middensegment.

Beslispunt 1.

De ontwerp bestemmingsplannen hebben, na instemming van het college op 4 februari 2020, van 5 maart tot en met 15 april 2020 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan voor onderdeel 'Appartementen Sluis' zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt nu voorgesteld het postzegel bestemmingsplan Appartementen Sluis in juridische zin ongewijzigd vast te stellen. Ook ambtshalve is er geen aanleiding de planregels en/of verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Oorspronkelijk was de bedoeling dat Appartementen Sluis in het proces richting vaststelling gelijk zou oplopen met de vaststelling van plan Kruisstraat. Echter, voor Appartementen Sluis moest eerst nog de procedure m.e.r.-beoordeling worden doorlopen. Vandaar dat de vaststelling voor dit postzegel bestemmingsplan pas dit najaar aan de raad ter vaststelling kon worden voorgelegd.

Wel zijn ambtshalve enkele aanpassingen/aanvullingen opgenomen in de plantoelichting. In paragraaf 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is de stikstofberekening gewijzigd. Deze berekening is gewijzigd naar aanleiding van de nieuwe rekenmethode voor de AERIUS-calculator, die per 15 november 2020 is ingegaan. Daarna is de berekening opnieuw uitgevoerd naar aanleiding van de laatste versie van de AERIUS-calculator. De resultaten zijn hetzelfde gebleven. Bijlage 10 (Stikstofdepositieberekening) is daarom gewijzigd.

Verder zijn hoofdstuk 4 (beleidsoverzicht) en bijlage 1 (beleid) van de plantoelichting hier en daar op actualiteit aangepast of aangevuld.

Voor dit plan heeft het college op 1 juni jl. besloten dat voor deze ontwikkeling geen MER nodig is en is uw raad daarover geïnformeerd via een raadsbrief.

Geluid: De geluidbelasting vanwege de busbaan is op de appartementen aan de Sluis als die aan de Kruisstraat met 54 dB hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Er worden hogere waarden vastgesteld tot ten hoogste 54 dB. Dit vinden wij acceptabel in het centrumgebied van Almere Haven.

Beslispunt 2.

Volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor dit project is het opstellen van een exploitatieplan niet voorgeschreven. De kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd, namelijk via anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaar. Er is geen noodzaak voor een tijdvak of fasering of regels of eisen te stellen voor het bouwrijp maken. Op grond van artikel 6.12, lid 2, Wet ruimtelijke ordening kan daarom worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Participatie

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-120/2021	Carrousel: 16 december 2021 Besluitvorming: 16 december 2021	4

De gemeente Almere hanteert bij het maken van bestemmingsplannen als uitgangspunt de beleidslijn, zoals die is neergelegd in de inspraakverordening. Inspraak vindt plaats indien sprake is van nieuw beleid en/of nieuwe ontwikkelingen.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft op 25 april 2018 voor omwonenden een informatieavond plaatsgevonden. Op 10 juli 2018 is voor (toekomstige) omwonenden een participatieavond gehouden in het kader van de verschillende ontwikkelingen die plaats gaan vinden in het gebied rondom de Vomar voordeelmarkt en Sluis parkeergarage. De tenuer was overwegend positief. Van alle participatiemomenten zijn verslagen gemaakt en gepubliceerd. Op de inloopavond van 9 maart 2020 zijn de uitkomsten van de plannen gepresenteerd.

Gelet op de al doorlopen participatiemomenten in de voorfase van deze projectontwikkeling wordt er nu voor gekozen om dit postzegelplan in procedure te brengen als B-plan volgens het Proces bestemmingsplan Almere. Dat betekent dat bij de start van de inzagertermijn een inloopavond is gehouden voor bewoners en stakeholders. Uw raad is hiervan op de hoogte gebracht in de raadsbrief van 4 februari 2020. Hierdoor is geen raadsconsultatie in de ontwerpfasen nodig, omdat uw raad al in de voorfase is geïnformeerd.

WAT ZIJN ALTERNATIEVEN VOOR DE RAAD?

Een alternatief is om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Dit betekent dat dit bouwplan in deze vorm niet door kan gaan en geen gevolg gegeven kan worden aan de reserveringsovereenkomst met de Hoorne Vastgoed cq. de Alliantie.

De inbreiding met 32 middeldure appartementen op deze plek kan dan geen doorgang vinden, waardoor geen bijdrage wordt geleverd aan verbetering van de balans in de woningvoorraad voor dit deel van het centrum. Ook wordt dan afbreuk gedaan aan de integrale stedenbouwkundige kwaliteit en opwaardering van het stedelijke vernieuwingsproject waar ook de Vomar met bovengelegen appartementen en de renovatie van de Sluisgarage onderdeel van uitmaken. Ook de hiermee samenhangende verbetering van het openbaar gebied wordt dan onhaalbaar.

Opgemerkt wordt dat het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen alleen kan worden gebaseerd op overwegingen vanuit een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken is onderbouwd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het geldende beleid en regelgeving en een goede ruimtelijke ordening.

WAT ZIJN DE CONSEQUENTIES VAN DIT BESLUIT VOOR INWONERS EN ORGANISATIES IN DE STAD OF ANDERE DERDEN? IS OF WORDT HIERAAN IN HET KADER VAN EEN PARTICIPATIETRAJECT AANDACHT BESTEED?

Met dit besluit wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de stadsvernieuwing in centrum Almere Haven en meer evenwicht gebracht in de bestaande woonmilieus door toevoeging van 32 middeldure appartementen. Door de bouw van het nieuwe complex wordt ter plekke de open ruimte weliswaar verkleind/verdicht, maar tegelijkertijd wordt de directe omgeving kwalitatief verbeterd.

WELKE FINANCIËLE MIDDELEN ZIJN MET DIT BESLUIT GEMOEID?

In de anterieure overeenkomst tussen Hoorne Vastgoed en gemeente is bepaald dat de projectontwikkelaar voor haar rekening de plankosten voor wijziging van het bestemmingsplan en participatie op zich neemt.

WANNEER WORDT HET BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD UITGEVOERD, GEREALISEERD EN WANNEER WORDT DE GEMEENTERAAD DAAROVER GERAPPORTEERD?

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, op gemeentebled.almere.nl en (als samenvatting) in de Almere Deze Week. In de bekendmaking wordt aangegeven hoe en binnen welke periode gereageerd kan worden. Het bestemmingsplan is dan ook te raadplegen via www.almere.nl/ruimtelijkeplanneninprocedure en www.ruimtelijkeplannen.nl.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-120/2021	Carrousel: 16 december 2021 Besluitvorming: 16 december 2021	5

Na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij door een belanghebbende een verzoek om voorlopige voorziening tegen het vaststellingsbesluit is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning bouwen voor de 32 appartementen in het middensegment worden getoetst en kan na vergunningverlening de bouw starten. De start bouw van de appartementen aan Sluis door De Alliantie staat gepland voor begin 2022.

De communicatie omtrent de realisatie van het project wordt gedaan via o.a. de website Havenhart 2.0.

IS AAN DE BESLUITVORMING OVER DIT VOORSTEL EEN FATALE TERMIJN (WETTELIJKE DEADLINE) VERBONDEN? ZO JA, WAAROM?

Nee.

BIJLAGEN

- Bestemmingsplan 'Appartementen Sluis'

ACHTERLIGGENDE STUKKEN

- Collegevoorstel Vaststelling bestemmingsplan Appartementen Sluis 2021 en besluit d.d. 26 oktober 2021.
- Raadsbrief van 4 februari 2020 betreffende de ontwerp bestemmingsplannen Appartementen Sluis en Kruisstraat Almere Haven.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-120/2021	Carrousel: 16 december 2021 Besluitvorming: 16 december 2021	1

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Kruisstraat Almere Haven**De raad van de Gemeente Almere**

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Appartementen Sluis' in Centrum Almere Haven ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsvoorstel, waarbij:
 - a. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP1A09-vg01 'in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - b. Voor de ondergrond van de verbeelding gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 28 februari 2019.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Almere, 16 december 2021

De raad voornoemd,

De griffier,

G.J. Broer

De voorzitter,

F.M. Weerwind