

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-19/2021	Carrousel 8, 15 en 22 april 2021 Besluitvorming 22 april 2021	1

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Kruisstraat Almere Haven

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

VOORGESTELD RAADSBESLUIT

1. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kruisstraat Almere Haven en de zienswijzen niet over te nemen, met uitzondering van enkele redactionele aanpassingen in de plantoelichting
2. Het bestemmingsplan Kruisstraat Almere Haven ongewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. het plan 'Kruisstraat Almere Haven', planidentificatie NL.IMRO.0034.BP1A10-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - b. gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 28 februari 2019.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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

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. 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.

Het stadsvernieuwingsproject Centrum Haven beoogt:

- 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.

In dit voorstel ligt de vaststelling van het bestemmingsplan Kruisstraat Almere Haven aan u voor. Dit postzegelbestemmingsplan bestaat uit de uitbreiding van de Vomar supermarkt en de transformatie van leegstaande kantoren boven de supermarkt naar 21 woningen. De uitbreiding van de supermarkt past binnen het huidige bestemmingsplan, maar voor de transformatie van kantoren naar de woningen erboven is een planherziening nodig. Door projectontwikkelaar Hoorne Vastgoed is de start bouw van de appartementen in voorjaar 2021 voorzien.

Voor de 32 appartementen aan Sluis is ook een planherziening nodig, omdat de bestemming verkeer- en verblijfsbestemming moet worden gewijzigd naar een woonbestemming. Voor dit postzegel bestemmingsplan loopt momenteel ook de procedure. Echter, omdat hiervoor ook een Milieueffectrapportage nodig is en de bouwplanning op zijn vroegst in het vierde kwartaal van 2021 start, volgt de besluitvorming voor vaststelling in het tweede kwartaal van dit jaar. Tegen het ontwerp bestemmingsplan voor onderdeel 'Appartementen Sluis' zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunt 1.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan voor onderdeel 'Kruisstraat Almere Haven' zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze betreffen met name de aspecten bouwhoogte en schaduwwerking op aangrenzende woningen van bezwaarmakers en op een horecaterras aan de overzijde van de supermarkt. De zienswijzen gingen in op de voorgenomen bouwhoogte van de ontwikkeling en in het bijzonder op de aspecten zoals bezonning, uitzicht en privacy. Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden, waar het belang van omwonenden zorgvuldig is meegewogen. Vanwege de grote vraag naar woningbouw en het feit dat op basis van de uitgevoerde onderzoeken, zoals een bezonningsstudie, voor bezwaarmakers na

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-19/2021	Carrousel 8, 15 en 22 april 2021 Besluitvorming 22 april 2021	2

realisatie van de ontwikkeling nog steeds een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is en een goede bedrijfsvoering mogelijk is, is besloten om grotendeels niet in te stemmen met de zienswijzen. Op basis van de zienswijzen vindt één aanpassing plaats in de toelichting, door de onduidelijkheid weg te nemen voor wat betreft de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan stond de omschrijving “twee of drie”-bouwlagen boven de supermarkt. Deze omschrijving was onduidelijk en is daarom aangepast naar een maximum bouwhoogte van 13 meter, zoals dit ook op de verbeelding is aangegeven. In het vigerende bestemmingsplan was de maximale bouwhoogte gesteld op 9 meter.

Een aantal bezwaarmakers is van oordeel dat hun woning minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging. Een eventuele planschadeprocedure staat echter los van de bestemmingsplanprocedure. Voor nadere informatie omtrent de planschadeprocedure is bij bezwaarmakers aangegeven dat zij contact kunnen zoeken met de gemeente. De kosten voor planschade kunnen door de gemeente worden verhaald op de projectontwikkelaar.

Op enkele redactionele aanpassingen in toelichting op het plan na vormen de zienswijzen dan ook geen aanleiding het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Beslispunt 2.

Met dit postzegelbestemmingsplan wordt de transformatie van kantoren naar woningen het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voor de transformatie van kantoren naar woningen boven de supermarkt is parallel al een reguliere procedure voor de omgevingsvergunning opgestart. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt deze bestemmingswijziging ook juridisch-planologisch vastgelegd. Er is hiervoor gekozen omdat een bestemmingsplan meer zekerheid en een breder afwegingskader biedt en tegelijk de nodige flexibiliteit in de uitvoering voor de ontwikkelende partijen.

Er worden ambtshalve enkele aanpassingen voorgesteld 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. De resultaten zijn hetzelfde gebleven. Tevens is een verwijzing naar twee bijlagen (bijlagen nummers 12 en 13) toegevoegd. In deze bijlagen zijn de daadwerkelijke AERIUS-berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase opgenomen. Deze bijlagen zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en hierin is geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject op grond van artikel D 11.2 van het Besluit m.e.r. is. Het betrokken adviesbureau had dan ook ten onrechte een aanmeldnotitie opgesteld. Een aanmeldnotitie en daarop volgende m.e.r.-beoordeling is dus niet aan de orde voor deze transformatie. Om deze reden is bijlage 5 van de toelichting ‘aanmeldnotitie vorm vrije m.e.r.’ verwijderd. Door de verwijdering zijn de bijlagen vanaf bijlage 6 vernummerd naar bijlage 5, bijlage 6, enzovoort.

De geluidbelasting vanwege de busbaan is voor de appartementen aan de Kruisstraat met 54 dB hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Er worden hogere waarden vastgesteld tot ten hoogste 54 dB. Deze hogere waarde is in de centrum-stedelijke context in dit deel van Almere Haven aanvaardbaar, ook omdat geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht op deze plek niet mogelijk zijn. Het besluit hogere waarden is namens het college genomen en vormt geen onderdeel van voorliggende vaststelling van het bestemmingsplan. Wel zal dit besluit in de bijlagen van de plantoelichting worden opgenomen.

Beslispunt 3.

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.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-19/2021	Carrousel 8, 15 en 22 april 2021 Besluitvorming 22 april 2021	3

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

Wet ruimtelijke ordening: De raad stelt een bestemmingsplan vast nadat de ontwerpfasen (college) is afgerond. Het besluit hogere waarden geluid vindt plaats op basis van de Wet geluidhinder.

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 loopt, gelet op de lange looptijd die het project al kent, als stadsvernieuwingsproject op de visie vooruit. Gezien de noodzakelijke stadsvernieuwing voor dit deel van centrum Haven en de contractuele afspraken die reeds gemaakt waren met Hoorne Vastgoed en de Alliantie is dit project voortgezet.

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.

Participatie

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.

In de voorbereiding van 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. Tijdens de participatieavond is toegelicht hoe de opmerkingen van de informatieavond van 25 april 2018 in de planonderdelen zijn verwerkt. Van alle participatiemomenten zijn verslagen gemaakt en gepubliceerd.

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 inzagetermijn een inloopavond is gehouden voor bewoners en stakeholders. Hierbij is geen raadsconsultatie in de ontwerpfasen nodig, omdat uw raad al in de voorfase met een raadsbrief van 24 april 2018 geïnformeerd bent over het stedelijke vernieuwingsproject voor dit deel van het centrum van Haven en het te volgen participatieproces. Met een raadsbrief van 4 februari 2020 bent u geïnformeerd over de ontwerp (postzegel) bestemmingsplannen Kruisstraat Almere Haven en Appartementen Sluis, als onderdeel van het stadsvernieuwingsproject Centrum Haven.

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?

De raad wordt nu voorgesteld het postzegel bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Een bestemmingsplan bestaat namelijk uit de regels, toelichting en verbeelding (plankaart). De verbeelding

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-19/2021	Carrousel 8, 15 en 22 april 2021 Besluitvorming 22 april 2021	4

en de regels vormen samen het juridische plan. De regels omvatten de omschrijvingen van de bestemmingen in het plan, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden zijn aangegeven. In de toelichting zijn de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De zienswijzen geven alleen aanleiding om in de toelichting tekstuele verbeteringen en aanvullingen op te nemen. De zienswijzen vormen echter geen aanleiding om de regels of verbeelding van het ontwerp voor het bestemmingsplan Kruisstraat aan te passen. Dat betekent dat u nu wordt voorgesteld om het postzegel bestemmingsplan Kruisstraat ongewijzigd vast te stellen.

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

Met dit postzegel-bestemmingsplan wordt het planonderdeel waarvoor aanpassing van het huidige bestemmingplan Centrum Haven nodig is, mogelijk gemaakt. Dit betreft het mogelijk maken van 21 appartementen met maximum bouwhoogte van 13 meter boven de supermarkt in plaats van de huidige kantoorfunctie.

WAT ZIJN ALTERNATIEVEN VOOR DE RAAD?

Indien met de zienswijzen wordt ingestemd en/of het bestemmingsplan wordt niet vastgesteld door uw raad dan kan dit deelproject van de stedelijke vernieuwing niet worden gerealiseerd. In dat geval worden er geen woningen toegevoegd aan het centrum van Almere Haven. De daarmee samenhangende verbetering van het openbaar gebied is dan ook niet haalbaar. Er wordt dan geen bijdrage aan de stadsvernieuwing in Centrum Haven geleverd, waaronder de realisatie van woningen in het middensegment (koop en huur). En met minder woningen boven de supermarkt wordt in mindere mate bijgedragen aan de woonopgave voor het middensegment. Ook wordt dan afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit en opwaardering van het centrumgebied ter plaatse.

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 ruim 21 woningen in het middensegment (koop en huur). In de Nota van beantwoording zienswijzen is uiteengezet hoe is omgegaan met de 4 ingediende zienswijzen op planonderdeel Kruisstraat.

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. Tevens draagt de ontwikkelaar eventuele planschaderisico's.

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

De start bouw van de appartementen boven Vomar door Hoorne Vastgoed staat gepland voor voorjaar 2021.

De uitbreiding van de Vomar Voordeelmarkt is reeds uitgevoerd omdat dit mogelijk was binnen het huidige bestemmingsplan en de afgegeven omgevingsvergunning.

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

Tegen het besluit van uw raad kan beroep aangetekend worden. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken schriftelijk beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan ingesteld worden door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend en belanghebbenden tegen de wijzigingen die bij de vaststelling zijn gedaan. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-19/2021	Carrousel 8, 15 en 22 april 2021 Besluitvorming 22 april 2021	5

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

Nee.

BIJLAGEN

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan 'Kruisstraat Almere Haven', bestaande uit de planregels, verbeelding en plantoelichting met bijlagen.

ACHTERLIGGENDE STUKKEN

- Collegevoorstel Vaststelling bestemmingsplan Kruisstraat Almere Haven en besluit d.d. 16 februari 2021

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-19/2021	Carrousel 8, 15 en 22 april 2021 Besluitvorming 22 april 2021	1

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Kruisstraat Almere Haven

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kruisstraat Almere Haven en de zienswijzen niet over te nemen, met uitzondering van enkele redactionele aanpassingen in de plantoelichting
2. Het bestemmingsplan Kruisstraat Almere Haven ongewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. het plan 'Kruisstraat Almere Haven', planidentificatie NL.IMRO.0034.BP1A10–vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - b. gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 28 februari 2019.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Almere, 22 april 2021

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruim

De voorzitter,

F.M. Weerwind