

Datum PM
Carrousel: 29 september 2022
RV-nummer
RV-57/2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan ‘Havenhoofd en havenkom’

Beleidsveld

Bestemmingsplannen

Portefeuillehouder

Wethouder A.Y. Sprong (Bestemmingsplannen)

Wethouder M. Veeningen (Stedelijke vernieuwing Buiten en Haven)

Vragen bij + telefoonnummer

Maaïke Kriele, 06-52783870

Fatale termijn

Woensdag 5 oktober 2022

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de ‘Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Havenhoofd en havenkom’, de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan ‘Havenhoofd en havenkom’ gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP1A11-vg01 is vastgelegd;
 - b. voor de ondergrond van de verbeelding de Basisregistratie Kadaster en Basisregistratie Grootchalige Topografie van 11-2-2022 is gebruikt.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Inleiding en bestuurlijke context

Op 10 juni 2021 heeft u verklaard dat er een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid voor het Havenhoofd (RV-29/2021). Dit voorbereidingsbesluit is op 15 juni 2021 in werking getreden. Op 24 mei 2022 hebben wij u over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd met raadsbrief ‘084 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Havenhoofd en havenkom’. De terinzagelegging heeft plaatsgevonden van 2 juni tot en met 13 juli 2022. Er zijn 3 zienswijzenbrieven ontvangen. Uw raad moet nu besluiten over de Reactienota zienswijzen (beslispunt 1), de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan (beslispunt 2), de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld (beslispunt 3) en het verzoek aan Gedeputeerde Staten van Flevoland om het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken (beslispunt 4).

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan

In de afgelopen jaren zijn verschillende vastgoedpartijen zich gaan oriënteren op mogelijke ontwikkelingen in Almere Haven. Eén daarvan betrof een herontwikkeling van het Veerhuis tot een woongebouw met een hoogte van 20 meter. Omwonenden en ondernemers in de nabije omgeving en het college hebben bezwaren tegen het plan geuit. Het plan neemt het frontale uitzicht op het Gooimeer voor bewoners weg en een groot deel van het zicht vanuit de havenkom op het Gooimeer. Daarnaast paste het bouwplan niet binnen de Havenvisie en de plannen voor de verbetering van de havenkom. Om tegemoet te komen aan de bezwaren zijn er privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar over een alternatief bouwplan in Olympiakwartier Oost in Almere Poort en over beperkte herontwikkelingsmogelijkheden voor het Veerhuis. U bent hierover schriftelijk geïnformeerd op 2 december 2021 (RB 226 Alternatieve locatie voor de

Voorstel aan de raad

ontwikkeling van Havenhoofd). Bewoners en ondernemers zijn hierover eveneens schriftelijk geïnformeerd (d.d. 2 december 2021). In deze bewonersbrief is ook de aanpassing van het bestemmingsplan aangekondigd.

Fatale termijn

Voor dit bestemmingsplan geldt een fatale termijn van 5 oktober 2022, in verband met het voorbereidingsbesluit (RV-29/2021) dat u voor het gebied heeft genomen. Deze fatale datum ziet alleen op de voorbereidingsbescherming van het voorbereidingsbesluit en niet op de bevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen.

Sinds het inwerkingtreden van het voorbereidingsbesluit op 15 juni 2021 geldt er een aanhoudingsplicht voor aanvragen voor omgevingsvergunning die anders zouden moeten worden verleend. Een voorbereidingsbesluit geldt in principe voor 1 jaar. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage wordt gelegd, blijft het voorbereidingsbesluit gelden tot het moment waarop het betreffende bestemmingsplan in werking treedt. Mits dit bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn voor het indienen van zienswijzen is vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Havenhoofd en havenkom' is tijdig ter inzage gelegd. De voorbereidingsbescherming is dus verlengd. Om de voorbereidingsbescherming te laten voortduren tot inwerkingtreding van het bestemmingsplan, moet het bestemmingsplan uiterlijk woensdag 5 oktober, oftewel in de raadsvergadering van donderdag 29 september 2022, zijn vastgesteld. Wordt deze datum niet gehaald, dan vervalt de aanhoudingsplicht voor omgevingsvergunningen op donderdag 6 oktober. De bevoegdheid om het bestemmingsplan na die datum vast te stellen, blijft echter gewoon bestaan.

Beoogd effect

De doelen van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn:

- Het juridisch-planologisch vastleggen van de afspraken die zijn gemaakt over de ontwikkelmogelijkheden van het Veerhuis (Havenhoofd 7). Hiermee krijgen de omwonenden zekerheid over de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze locatie.
- Het actualiseren van het juridisch-planologisch kader voor het Havenhoofd en de havenkom waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd en er weer een actueel toetsingskader geldt.

Toelichting en argumenten

1. *In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Havenhoofd en havenkom', de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.*

Er zijn 3 zienswijzenbrieven ontvangen. Allemaal zijn ze binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Een deel van de zienswijzen vormt aanleiding voor aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

In de Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook zijn in de nota de ambtshalve wijzigingen opgenomen, die door de gemeente zelf worden voorgesteld. De Nota van Zienswijzen is opgenomen in Bijlage 1 bij het raadsvoorstel (en ook in Bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan).

De zienswijzen

Een van de zienswijzen heeft betrekking op (het ontbreken van) bouwmogelijkheden voor een locatie die buiten het plangebied is gelegen en dus niet door het bestemmingsplan worden geregeld.

De meeste zienswijzen hebben betrekking op het Veerhuis en de omgeving en betreffen de hoogte van het Veerhuis (waarover hierna meer), het oorspronkelijke vrije zicht, het niet toekennen van een monumentale status aan het Veerhuis, het herstel van het Veerhuis als veerhuis, het behoud van de steigers bij het Veerhuis, de mogelijkheid van de realisatie van woningen ter plaatse van het Veerhuis en de inrichting van het openbaar gebied. Daarnaast zijn er zienswijzen ingediend met betrekking tot de mogelijkheid voor grote boten in de

havenkom, de bedrijf aan huis regeling, de verkeersdruk en de parkeerruimte in het centrumgebied en het tekort aan huisartsen.

Voor een volledige samenvatting en beantwoording van alle zienswijzen en alle wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen in bijlage 1.

De zienswijze die aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt hieronder toegelicht.

Door 2 indieners is aangegeven dat de maximale hoogte (4,5 m.) voor het Veerhuis in het ontwerpbestemmingsplan hoger is dan de huidige gerealiseerde goothoogte (3,6 m.) van het Veerhuis. In de reactie wordt uitgelegd hoe de hoogte van 4,5 m. is bepaald. Deze is gebaseerd op het compromis dat gesloten is met de eigenaar van het pand ter voorkoming van de realisatie van een woontoren op deze plek. Met het compromis is de bouwhoogte waar de grondeigenaar aanspraak op kon maken, teruggebracht tot de hoogste hoogte (inclusief ondergeschikte bouwonderdelen) die nu feitelijk aanwezig is. Voor omwonenden is hiermee de afwijking ten opzichte van de bestaande situatie zo klein mogelijk gehouden. Wij constateren echter dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan onbedoeld meer mogelijk maakt dan in de overeenkomst is vastgelegd. De regeling in het bestemmingsplan met betrekking tot het Veerhuis zal daarom worden aangepast en in overeenstemming worden gebracht met de overeenkomst. De zienswijze leidt daarmee tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. Het bestemmingsplan 'Havenhoofd en havenkom' gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Ook is er een ambtshalve wijziging die wordt voorgesteld. De ambtshalve wijziging betreft het schrappen van het woord 'positief' in artikel 14.1 onder d (afwijkingsmogelijkheid voor bouwen in de vrijwaringszone - dijk 1). Dit houdt in dat het (nog steeds) benodigde advies van het Waterschap niet persé positief hoeft te zijn. Het college is bevoegd en moet zelf de afweging kunnen maken of wel of geen omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend. Daarbij betreft het college uiteraard wel het advies van het Waterschap.

Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) wordt verwezen naar hoofdstuk 3, Staat van Wijzigingen, van de Nota van zienswijzen.

2.2. Met het vastleggen van het plannummer en het aangeven van de gebruikte ondergronden wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor het vaststellen van het digitale bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan moet elektronisch worden vastgesteld. Hiermee voldoet het plan aan de verplichte standaarden. Iedere versie van een plan heeft een uniek planidentificatienummer. Voor dit bestemmingsplan is het nummer NL.IMRO.0034.BP1A11-vg01. Daarnaast moet van het elektronisch document ook een papieren versie worden gemaakt. Als er inhoudelijk verschil bestaat tussen het elektronische document en de papieren versie, dan is het elektronische document beslissend. Het is daarom van belang dat uw raad het bestemmingsplan met het (juiste) unieke planidentificatienummer vaststelt.

Verder moet bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden aangegeven welke ondergronden zijn gebruikt voor het maken van het plan. Voor dit bestemmingsplan is dat de Basisregistratie Kadaster en Basisregistratie Grootchalige Topografie van 11-2-2022.

3. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat er geen te verhalen kosten zijn verbonden aan de realisatie van dit bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, als het kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd (bijvoorbeeld via anterieure overeenkomsten). Het moet altijd gaan om een bouwplan, omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van een exploitatieplan altijd is gekoppeld aan de verlening van een omgevingsvergunning. Een exploitatieplan is ook niet noodzakelijk, als realisatie van het bouwplan geen kosten vergt van de gemeente.

De gronden binnen het plangebied zijn reeds ontwikkeld. De enige herontwikkelingsmogelijkheid die in dit bestemmingsplan is opgenomen is voor grond die reeds is uitgegeven. Er zijn voor de gemeente dan ook geen kosten verbonden aan de realisatie van dit bestemmingsplan. Daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

4. *Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn zodat bewoners en ondernemers eerder zekerheid hebben over de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het gebied.*

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de datum van vaststelling bekend worden gemaakt. In deze periode kunnen de verantwoordelijke Minister en Gedeputeerde Staten van Flevoland een reactieve aanwijzing geven met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking kan alleen eerder worden gedaan, indien hiervoor toestemming wordt gegeven.

Bij brief van 21 februari 2012 heeft de Minister laten weten akkoord te zijn, indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. Bij het bestemmingsplan voor het Havenhoofd en de havenkom zijn er geen rijksbelangen aan de orde. Gedeputeerde Staten hebben vooraf geen algemene toestemming gegeven voor eerdere publicatie. Daarom is in het raadsbesluit expliciet het verzoek aan Gedeputeerde Staten opgenomen om het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken.

Kanttekeningen en alternatieven

Als uw raad zich niet kan vinden in de beantwoording van de zienswijzen en van mening is dat het bestemmingsplan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening dan kan uw raad besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. De consequentie is dat ter plaatse van het Veerhuis een woontoren kan worden gerealiseerd.

Een ander alternatief is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, wordt dan vastgesteld. Er wordt dan niet tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen en ter plaatse van het Veerhuis kan een hogere totale hoogte (dus inclusief ondergeschikte bouwonderdelen zoals afzuiginstallaties) worden gerealiseerd dan is afgesproken in de overeenkomst en waarover met omwonenden is gecommuniceerd. Een woontoren is dan echter niet meer mogelijk.

Nog een alternatief is om via amendementen voor te stellen om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Als er veel wijzigingen worden vastgesteld, kan dat er toe leiden dat de aard en opzet van het bestemmingsplan worden gewijzigd. Er moet dan eerst een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd (met wederom de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen) voordat er een nieuw bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Als het bestemmingsplan niet uiterlijk woensdag 5 oktober wordt vastgesteld, dan vervalt de voorbereidingsbescherming van het voorbereidingsbesluit en kunnen er nieuwe aanvragen voor bijvoorbeeld een woontoren worden ingediend, die niet op ruimtelijke gronden kan worden geweigerd.

Financiële middelen en effecten

Het opstellen en het in procedure brengen van het bestemmingsplan is opgenomen in de afdelingsbegroting van de afdeling Stedelijk Beleid.

Uitvoering / Vervolgproces

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl/gemeentebld) 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 te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl en is in papieren vorm bij Burgerzaken in te zien.

Na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan kan tijdens deze zes weken door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij door een belanghebbende een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de AbRvS.

Voorstel aan de raad

Communicatie en participatie

De trede ‘informereren’ van de Almeerse participatieladder is van toepassing op dit bestemmingsplan.

Omwonenden en andere belanghebbenden hebben een brief ontvangen waarin de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werd aangekondigd. Ook is er een inloopavond gehouden om bewoners en andere belanghebbenden te informeren en om vragen te beantwoorden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juni tot en met 13 juli 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzenbrieven ontvangen. De indieners van een zienswijze zijn vervolgens geïnformeerd over voorliggend voorstel tot gewijzigde vaststelling, de wijze waarop de besluitvorming plaatsvindt en de mogelijkheid om in te spreken tijdens de politieke markt.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan ‘Havenhoofd en havenkom’
2. Bestemmingsplan ‘Havenhoofd en havenkom’ (Regels en Toelichting)
3. Bestemmingsplan ‘Havenhoofd en havenkom’ (Verbeelding) met nr. NL.IMRO.BP1A11-vg01, d.d. 31-08-2022

Achterliggende stukken

- Collegevoorstel en -besluit Vaststellen bestemmingsplan ‘Havenhoofd en havenkom’, d.d. 7 september 2022
- RB 196 Voortgang Haven, d.d. 4 november 2021 (<https://almere.notubiz.nl/modules/8/Raadsbrieven/707078>)
- RB 226 Alternatieve locatie voor de ontwikkeling van Havenhoofd (<https://almere.notubiz.nl/modules/8/Raadsbrieven/715194>)

Datum PM
29 september 2022
RV-nummer
RV-57/2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan ‘Havenhoofd en havenkom’

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de ‘Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Havenhoofd en havenkom’, de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan ‘Havenhoofd en havenkom’ gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - c. het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP1A11-vg01 is vastgelegd;
 - d. voor de ondergrond van de verbeelding de Basisregistratie Kadaster en Basisregistratie Grootchalige Topografie van 11-2-2022 is gebruikt.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Almere, 29 september 2022

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

G.J. Broer

A.T.B Bijleveld-Schouten