

Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3091975svdz

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en realisatiebesluit De Wierden

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer **RV-75 /2013**

Beleidsveld Beheer en Leefomgeving
Portefeuillehouder E. Anker
Vragen bij L. Baan en E. Weijnen
Dienst Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon 036 5399829

Procedure

Besluitvorming 9 januari 2014

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Wierden', de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan De Wierden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsvoorstel.
3. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP1N03–vg01, en de verbeelding met hetzelfde nummer met ondergrond 'dxf', conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
5. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.
6. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens in te stemmen met het AromA realisatiebesluit voor De Wierden.

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

Ruimtelijke Visie De Wierden a/h Meer, 2010

Uitvoeringsovereenkomst Integrale Wijkaanpak De Wierden 2012–2020

Programmaplan Almere Haven, 2007

Wet ruimtelijke ordening en Crisis- en herstelwet

Onder de laatstgenoemden (Wro en Chw):

- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening). Dit is een termijn van orde. Overschrijding van deze termijn heeft geen juridische gevolgen.
- Indien een bestemmingsplan de bouw van één of meer woningen mogelijk maakt dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhaal van de kosten van de grondexploitatie (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Er hoeft geen exploitatieplan te worden

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3091975svdz

- vastgesteld indien het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.
- Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, dan wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekendgemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening).
- Indien een bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt, dan zijn de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet hierop van toepassing (artikel 1.1 lid 1 sub a juncto Bijlage I, categorie 3.1 Crisis- en herstelwet).

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer **RV-75 /2013**

Procedure

Besluitvorming 9 januari 2014

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

De gemeente en woningcorporaties de Alliantie en Ymere werken sinds 2007 gezamenlijk aan de verbetering van De Wierden. Samen met lokale partners – o.a. brede school de Wierwinde, de Schoor, de politie, Sciandri, de kunstlinie en de Zorggroep – en met bewoners wordt in een integrale wijkaanpak gewerkt aan zowel sociaal-economische als fysieke maatregelen. Investeringen in beide zijn nodig om de wijk en de bewoners meer toekomstperspectief te bieden.

In de afgelopen 6 jaar is met succes geïnvesteerd in maatregelen om:

- Optimale kansen te bieden voor kinderen in het onderwijs en persoonlijke ontwikkeling;
- De armoede in de wijk te verminderen;
- De economische zelfstandigheid van bewoners te bevorderen;
- Het aantal initiatieven in de wijk te laten groeien en de verantwoordelijkheid voor de wijk terug te geven aan de bewoners;
- De woon- en leefomgeving te verbeteren.

Dit heeft onder meer geleid tot de volgende behaalde resultaten:

- Basisschool de Wierwinde is omgevormd tot brede school en wordt door ASG doorontwikkeld tot integraal kindcentrum in De Laren. Ouders worden actief bij het onderwijs betrokken en de schoolresultaten (o.a. CITO scores) zijn sterk verbeterd;
- Met een gerichte aanpak van de armoede worden ca. 100 huishoudens bereikt;
- In 2008 is het buurtontmoetingscentrum Wierdendok geopend met een almaar groeiend aantal activiteiten voor en door bewoners (momenteel ca. 1000 bezoekers per maand). Daarnaast zetten bewoners zich in voor het beheer van de openbare ruimte, van prikacties tot het Experiment Zelfbeheer in de Hoekwierde;
- Door groot onderhoud heeft de openbare ruimte een enorme kwaliteitsimpuls gehad, groot onderhoud aan de woningen is deels uitgevoerd en enkele grote renovaties zijn in voorbereiding.

De Wierden blijft echter een wijk met veel kwetsbare groepen, relatief veel huishoudens onder de minimagrens en kinderen in een kwetsbare positie. Het is tevens een wijk met een eenzijdige en deels verouderde woningvoorraad die voor ca. 70% uit sociale huurwoningen bestaat. Het resterende deel bestaat bijna geheel uit sociale koopwoningen. De voorzieningen in de wijk zijn verouderd. Door de eenzijdige woningvoorraad is doorstroming van senioren in de wijk niet mogelijk, gaan sociale stijgers uit de wijk weg en komen veel kwetsbare bewoners de wijk binnen. Dit houdt de concentratie van problemen op het gebied van bijvoorbeeld leefbaarheid, armoede en participatie in stand.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3091975svdz

Om die reden heeft uw raad op 18 februari 2010 ingestemd met de Ruimtelijke Visie De Wierden aan het Meer. De maatregelen in de ruimtelijke visie zijn erop gericht om de kwaliteit van de openbare ruimte, de voorzieningen en de woningen in de wijk ingrijpend te verbeteren. En om te zorgen voor meer diversiteit en evenwicht in de woningvoorraad, waardoor sociaal krachtigere bewoners in de wijk komen wonen en er ook meer mogelijkheden zijn voor huidige bewoners – bijvoorbeeld starters die in de wijk zijn opgegroeid of ouderen – om in De Wierden te blijven wonen. Dit zodat op langere termijn een gemêleerdere, minder kwetsbare wijk ontstaat.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer **RV-75 /2013**

Procedure

Besluitvorming 9 januari 2014

De in de ruimtelijke visie vastgelegde maatregelen om dit te bereiken zijn:

- Kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren, door middel van groot onderhoud dat is uitgevoerd tussen 2009 en 2013 en extra investeringen in zogenaamde 'plus' maatregelen gericht op gebruik en ontmoeting;
- Verplaatsing van brede school de Wierwinde, supermarkt en buurtcentrum Wierdendok naar een nieuw voorzieningencentrum in De Laren;
- Bestaande huurwoningen verbeteren (en deels verkopen), door middel van renovatie en uitbreiding van zowel eengezinswoningen als gestapelde woningbouw (complexen);
- Nieuwbouw van woningen die nu in de wijk gemist worden op zes locaties, waarvan drie nieuwe locaties en drie bestaande locaties waar ruimte vrij komt door de verplaatsing/sluiting van voorzieningen;
- De woningen op (tenminste) drie nieuwbouwlocaties eerst sociaal verhuren aan bewoners uit De Wierden – en daarna pas verkopen of verhuren in het gebouwde, duurere segment –, zodat er doorstroming in de wijk op gang komt en bestaande woningen kunnen worden gerenoveerd;
- Bewoners uit De Wierden helpen om binnen de wijk door te verhuizen naar een passendere woning met een experimentele woonruimteverdeling (voordeelregeling).

De Ruimtelijke Visie De Wierden is uitgewerkt en juridisch vertaald in achtereenvolgens een voorontwerp bestemmingsplan en een ontwerp bestemmingsplan (met diverse aanpassingen naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp). Het ontwerp bestemmingsplan heeft na publicatie ter inzage gelegen van 29 april 2013 tot en met 10 juni 2013. Tijdens deze termijn zijn 117 zienswijzen ingediend bij uw raad door omwonenden en andere belanghebbenden.

Tevens heeft het ontwerp besluit hogere waarden wegverkeer voor woningen in De Wierden ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp besluit konden zienswijzen bij het college worden ingediend. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Bij besluit van 10 september 2013 zijn deze 'hogere waarden Wet geluidhinder' in mandaat door de directeur Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek vastgesteld.

Uw raad moet nu een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij tevens een besluit wordt genomen over de ingediende zienswijzen. Op grond van de Wro dient uw raad ook een besluit te nemen over de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor het verhalen van de kosten van de grondexploitatie.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan neemt u tevens het realisatiebesluit voor De Wierden in het kader van het Algemeen Ruimtelijk Ontwikkelingsmodel Almere (AromA).

Wat is het doel en het beoogd effect van het voorgesteld besluit?

Het doel is te komen tot de vaststelling van een bestemmingsplan voor De Wierden op basis waarvan de beoogde ontwikkelingen in de wijk (zowel de nieuwbouw als de renovaties) kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast dient het nieuwe bestemmingsplan

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3091975svdz

ter actualisatie van het huidige bestemmingsplan, dat onherroepelijk is geworden op 30 april 2003. De Wro schrijft voor dat bestemmingsplannen binnen een periode van 10 jaar worden geactualiseerd. Aan het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan zijn een aantal deelbesluiten gekoppeld, waarover uw raad een expliciet besluit dient te nemen. Deze worden hieronder toegelicht.

Inullen door Raadsgriffie

RV-nummer **RV-75 /2013**

Procedure

Besluitvorming 9 januari 2014

1. Instemmen met de Reactienota zienswijzen

In de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Wierden' zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. De ingediende zienswijzen zijn per buurt in rubrieken gebundeld en beantwoord. Tevens is per buurt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan aan uw raad voor te stellen.

Hieronder wordt ingegaan op de rubrieken waarop de meeste zienswijzen zijn ingediend of die anderszins van belang zijn. Tevens worden de voorgestelde wijzigingen kort toegelicht:

- *nieuwbouwlocatie Hoekwierde (ten zuiden van 'het Windbos')*

Naar aanleiding van de zienswijzen van de bewoners van Hoekwierde worden geen wijzigingen voorgesteld. De nieuwbouwlocatie ligt op geruime afstand (minimaal 120 m) van de woningen van Hoekwierde waardoor er geen direct zicht is op het nieuwe gebouw en er ook geen vrees is voor overlast. Verder zijn er geen belemmeringen vanuit milieu oogpunt en blijft er voldoende groengebied over voor de omgeving (als uitkomst van de gesprekken met de buurt over de Ruimtelijke Visie De Wierden in 2009 wordt het Windbos volledig gespaard).

Naar aanleiding van zienswijzen van bewoners van De Velden wordt wel een wijziging van het bestemmingsplan voorgesteld. Voorgesteld wordt om een bouwvlak aan te geven waarbinnen het nieuwe gebouw moet worden gesitueerd. Hierdoor wordt voorkomen dat het nieuwe gebouw in de zichtlijn van Blickveldweg 22-68 komt te liggen. De bewoners van die flat blijven daarmee hun huidige uitzicht op het Gooimeer behouden.

- *verruiming bouwhoogte bungalows Hoekwierde 96-142*

Aangezien de bewoners van deze woningen unaniem hebben aangegeven geen prijs te stellen op verruiming van de bouwhoogte voor hun woningen blijft de huidige bouwhoogte gehandhaafd en wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen op dit punt.

- *nieuwbouwlocatie Leemwierde/Kornwierde (ten westen van de Leemwierde)*

Naar aanleiding van de zienswijzen van de bewoners van Kornwierde worden hier geen wijzigingen voorgesteld omdat het nieuwe gebouw, gelet op de ligging, omvang en hoogte heel goed is in te passen in de omgeving. Verder zijn er geen belemmeringen vanuit milieu oogpunt en blijft er voldoende groengebied en speelruimte over voor de omgeving (als uitkomst van de gesprekken met de buurt in 2009 vindt geen nieuwbouw plaats ten westen van de Kornwierde en is hier een bijzondere speelplek ingericht).

- *extra verdiepingen op complexen Kimwierde 291-344 en Kimwierde 345-398*

Naar aanleiding van de zienswijzen van de bewoners van Kimwierde worden geen wijzigingen aangebracht, omdat de vrees voor overlast en schaduwwerking van de gedeeltelijk te verhogen woongebouwen niet wordt gedeeld (deze conclusie is gebaseerd op bezonningstudies uitgevoerd door een onafhankelijk bureau).



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3091975svdz

- *nieuwbouwlocatie Kimwierde*

Voorgesteld wordt om een bouwvlak aan te geven waarbinnen het nieuwe gebouw moet worden gesitueerd. Hierdoor wordt aan omwonenden meer zekerheid gegeven over de ligging van het gebouw op het centraal gelegen plantsoen en worden (mogelijk) verlies van uitzicht en schaduwwerking voor de omliggende woningen geminimaliseerd.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer **RV-75 /2013**

Procedure

Besluitvorming 9 januari 2014

- *nieuwbouw Hart van de Wierden*

Voorgesteld wordt om voor de nieuwbouw aan het water (ter plaatse van het gebouw van basisschool De Wierwinde dat zal worden gesloopt) een kleiner bestemmingsvlak aan te geven waarbinnen het nieuwe gebouw moet worden gesitueerd en de bouwhoogte te verlagen naar 14 m. Hierdoor wordt aan omwonenden meer zekerheid gegeven over de ligging van het gebouw en worden (mogelijk) verlies van uitzicht en schaduwwerking voor de omliggende woningen geminimaliseerd.

- *wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouwlocatie gezondheidscentrum en apotheek*

Naar aanleiding van zienswijzen van bewoners van Keiwierde wordt voorgesteld om de toegestane bouwhoogte van 20 meter die in de wijzigingsbevoegdheid was opgenomen terug te brengen naar 13 meter. Door voortschrijdend inzicht met betrekking tot de bouwplannen aldaar volstaat deze bouwhoogte en wordt daarmee ook de vrees van schaduwwerking voor de woningen aan Keiwierde weggenomen.

- *diverse opmerkingen bij bouwregels voor Keiwierde*

Een bewoner van Keiwierde merkt op dat de toegestane bouwhoogte van de schuurtjes aan de voorzijde niet overeenkomt met de werkelijke hoogte. Voorgesteld wordt om deze hoogte te wijzigen. Verder worden er nog enkele situaties op de plankaart aangepast. Deze wijzigingen hebben geen juridische gevolgen maar maken het bestemmingsplan wel beter.

- *extra verdiepingen op complex Oldewierde 65-96*

Naar aanleiding van de zienswijzen van bewoners van Oldewierde worden geen aanpassingen voorgesteld omdat de vrees voor parkeeroverlast en schaduwwerking van het verhoogde gebouw niet wordt gedeeld.

- *wijziging bestemming van de van de supermarkt*

Namens de supermarkthouder wordt gevraagd om de huidige bestemming voor supermarkt aan de Oldewierde te behouden en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de nieuwe bestemming. Hieraan wordt niet tegemoet gekomen omdat het beleid van de gemeente er uitdrukkelijk op gericht is om de supermarkt te verplaatsen naar De Laren en om de locatie van supermarkt een andere invulling te geven.

- *diverse opmerkingen bij het akoestisch onderzoek*

Naar aanleiding van zienswijzen van een bewoner van Keiwierde met betrekking tot het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan het ontwerp bestemmingsplan De Wierden worden de gebruikte methoden waar nodig verduidelijkt. De zienswijzen geven echter geen aanleiding tot wijzigingen

Daarnaast zijn er ook ambtshalve aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan in de Reactienota opgenomen. Deze aanpassingen hebben betrekking op het verlagen van de toegestane bouwhoogte van een aantal bestaande flats aan de Oldewierde, Leemwierde en Kornwierde vanwege voortschrijdend inzicht met betrekking tot de plannen van de Alliantie en Ymere voor deze complexen. Verder zijn er nog enkele aanpassingen van de plankaart en de voorschriften die het plan juridisch beter maken maar verder geen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3091975svdz

Voor een volledige overzicht van de zienswijzen en de daaruit volgende aanpassingen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Wierden'.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer **RV-75 /2013**

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Zoals hiervoor (onder 1) vermeld, wordt naar aanleiding van de zienswijzen en naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De planregels en de verbeelding (plankaart) vormen het juridische deel van het bestemmingsplan. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische document. Wijzigingen in de toelichting hoeven niet door uw raad te worden vastgesteld en zijn daarom niet in het raadsbesluit opgenomen.

Procedure

Besluitvorming 9 januari 2014

3. Het planidentificatienummer vaststellen

Het is verplicht om een bestemmingsplan langs elektronische weg vast te leggen. Het bestemmingsplan wordt ook in die vorm vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend. Het is daarom van belang dat uw raad het bestemmingsplan met het unieke planidentificatienummer vaststelt.

4. Geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van artikel 6.12 Wro, stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast indien het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk maakt. In plangebied De Wierden zijn de gronden waarop bouwplannen mogelijk worden gemaakt eigendom van de gemeente, met uitzondering van de gronden van de supermarkt aan de Oldewierde. Deze grond wordt na de gereedkoming van de nieuwe supermarkt in De Laren door de gemeente verworven van de huidige eigenaar. Het kostenverhaal vindt (vervolgens) plaats door middel van de gronduitgifte door de gemeente en is daarmee anderszins verzekerd. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig en is het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk. Hiermee is er geen aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan.

5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, dan mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Dit biedt Gedeputeerde Staten (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan de raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien GS en IenM hiervoor toestemming hebben gegeven. Bij brief van 21 februari 2012 heeft IenM laten weten akkoord te gaan met eerdere publicatie indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. Dit is in De Wierden niet het geval. Aangezien GS nog geen 'vooruitakkoord' heeft gegeven is het verzoek om eerdere bekendmaking ten aanzien van GS expliciet opgenomen in het vaststellingsbesluit. Indien GS de bovengenoemde toestemming geven, dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduredtijd van het bestemmingsplan worden verkort.

6. Instemmen met het realisatiebesluit voor De Wierden

In de toelichting op het voorstel aan de gemeenteraad voor de Ruimtelijke Visie De Wierden aan het Meer (raadsbesluit d.d. 18 februari 2010) is door het college toegezegd een nader go-no go besluit aan u voor te leggen bij de besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan. Onder andere op basis van een inschatting van de effecten van de economische crisis op dat moment. Hoewel het evident is dat de woningmarkt ernstig stagneert als gevolg van de crisis, is de gemeente er desondanks in geslaagd met



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3091975svdz

woningcorporaties de Alliantie en Ymere harde prestatieafspraken te maken voor de nieuwbouw (i.e. de grondafname) in De Wierden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Uitvoeringsovereenkomst Integrale Wijkaanpak De Wierden 2012–2020, die op 31 oktober 2012 door de drie partijen is ondertekend. Uw raad is hierover vorig jaar door middel van een raadsbrief (d.d. 16 oktober 2012) geïnformeerd.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer **RV-75 /2013**

Daarom wordt voorgesteld in te stemmen met het Aroma realisatiebesluit voor De Wierden. Op basis van dit realisatiebesluit kan verdere planvorming en realisatie plaatsvinden.

Procedure

Besluitvorming 9 januari 2014

Wanneer wordt het besluit van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven wat dat betekent voor dit bestemmingsplan.

De Crisis- en Herstelwet van toepassing

Met het bestemmingsplan De Wierden wordt de realisatie van diverse nieuwbouwprojecten (totaal ca. 180 woningen) en renovaties in de wijk mogelijk gemaakt. In de Crisis- en herstelwet (bijlage 1, categorie 3.1) is de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied aangemerkt als één van de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten waarop de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet (afdeling 2 van hoofdstuk 1) van toepassing zijn. Kort samengevat houdt dat voor dit bestemmingsplan onder andere in dat:

- decentrale overheden geen beroep kunnen indienen tegen uw besluit;
- de rechter de bevoegdheid heeft om formele en materiële gebreken in uw besluit te passeren (indien aannemelijk is dat belanghebbenden hierdoor niet worden benadeeld);
- de rechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen;
- alle beroepsgronden binnen de beroepstermijn moeten worden aangevoerd (geen pro forma beroepen);
- de rechter uw besluit niet mag vernietigen wegens strijd met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien de betreffende regel of het beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daar op beroept (relativiteitsvereiste);
- na een eventuele rechterlijke vernietiging u zich bij het nemen van een nieuw besluit kunt baseren op de feiten (onderzoeken) waarop het vernietigde besluit berustte (er hoeft dan geen nieuw onderzoek te worden gedaan), tenzij de onjuistheid van de feiten de grond voor de vernietiging van het besluit was.

Dat de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet op dit bestemmingsplan van toepassing zijn, wordt zowel bij het vaststellingsbesluit als bij de bekendmaking van dit besluit vermeld (is voorgeschreven op grond van artikel 11 lid 1 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).

Onherroepelijk bestemmingsplan

Na afronding van de eventuele beroepsprocedure is het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan daags na afloop van de termijn waarbinnen beroep had kunnen worden ingesteld onherroepelijk.

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3091975svdz

Naar verwachting zal het bestemmingsplan De Wierden onherroepelijk zijn tussen februari 2014 (geen beroep) en augustus 2014 (wel beroep). Op dat moment kan worden gestart met de realisatie van de eerste twee nieuwbouwprojecten (Korn-/Leemwierde en Kimwierde).

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer **RV-75 /2013**

Wat zijn de consequenties van dit besluit voor inwoners/organisaties in de stad of andere derden?

Procedure

Besluitvorming 9 januari 2014

Met de vaststelling van het bestemmingsplan De Wierden en het AromA realisatiebesluit maakt u de uitvoering van de door uw raad op 18 februari 2010 vastgestelde Ruimtelijke Visie De Wierden mogelijk. De integrale wijkaanpak in De Wierden gaat dan een nieuwe fase in. Naast de sociaal-economische maatregelen en het reeds uitgevoerde groot onderhoud in de wijk, kunnen de gemeente en haar partners starten met een – op de lange termijn gerichte – ruimtelijke aanpak, die van De Wierden een leefbare, sociaal en fysiek duurzame en diverse wijk moet maken met woningen voor alle doelgroepen én alle leeftijden.

Om doorstroming te bereiken in de bestaande woningvoorraad, die voor 70% uit sociale huur bestaat, zijn nieuwe woningen nodig. De nieuwbouw, die zal worden gerealiseerd door de Alliantie en Ymere, is van hoge kwaliteit. Het gaat om woningen in nu niet of nauwelijks aanwezige prijssegmenten. Echter, om doorstroming te realiseren, wordt een groot deel van de woningen in eerste instantie aangeboden aan de bewoners van De Wierden in het sociale huur segment. De woningen in de wijk die hierdoor vrijkomen, worden gerenoveerd en vervolgens in een hoger segment aangeboden (huur of koop). De nieuwbouwwoningen worden bij mutatie, na de sociale huurperiode (ofwel, na de eerste bewoning), eveneens aangeboden in een duurder segment (huur of koop).

Door de nieuwbouw en de renovatie van de bestaande woningvoorraad komen kwalitatief betere woningen beschikbaar voor huidige en nieuwe bewoners. Door het bouwen van appartementen met lift worden senioren in de wijk in staat gesteld door te verhuizen naar een geschikte, gelijkvloerse woning. De vrijkomende eengezinswoningen worden gerenoveerd en (deels) vergroot voor doelgroepen die nu geen geschikte woning in De Wierden kunnen vinden. Starters en jonge, draagkrachtige gezinnen die om deze reden uit De Wierden zijn weggegaan, zijn zo in de gelegenheid terug te keren.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

De financiële middelen die met voorliggende besluiten gemoeid zijn, zijn geraamd in de lopende grondexploitatie De Laren/De Wierden (deexploitatie De Wierden). Deze is door u vastgesteld op 18 februari 2010 en herzien op 6 juni 2013 als onderdeel van het MPG 2013.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Een alternatief is geen bestemmingsplan vaststellen. In dat geval ontbreekt de juridische planologische onderbouwing om de maatregelen uit de door uw raad vastgestelde Ruimtelijke Visie De Wierden te realiseren en zal de nieuwbouw en de renovatie in de wijk worden vertraagd. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan uit 2003 is de ontwikkeling van woningen op de locaties waar ruimte vrij komt door verplaatsing van voorzieningen en de drie locaties in het groen niet mogelijk en kunnen hiervoor geen omgevingsvergunningen worden verleend. Hetzelfde geldt voor een belangrijk deel van de geplande aanpassingen aan bestaande eengezinswoningen en complexen, zoals woningvergrotingen die tot doel hebben de voorraad – veelal zeer kleine – eengezinswoningen diverser te maken en geschikt voor verschillende doelgroepen. En

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3091975svdz

zoals de toevoeging van liften, galerijen en extra woningen aan portiekflats, bedoeld om deze levensloopbestendig te maken.

Invullen door Raadsgriffie

Niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent tevens dat niet wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen binnen 10 jaar te actualiseren. Als gevolg hiervan vervalt de bevoegdheid van de gemeente om leges te heffen.

RV-nummer **RV-75 /2013**

Procedure

Bijlagen

Besluitvorming 9 januari 2014

1. Collegebesluit Vaststelling bestemmingsplan en realisatiebesluit De Wierden
2. Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Wierden
3. Vast te stellen bestemmingsplan De Wierden
4. Plankaarten bestemmingsplan De Wierden (2 delen)
5. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Achterliggende stukken

1. Ontwerp bestemmingsplan De Wierden
2. Voorontwerp bestemmingsplan De Wierden en Reactienota voorontwerp
3. Ruimtelijke Visie De Wierden a/h Meer (raadsbesluit d.d. 18 februari 2010)



Raadsbesluit Geamendeerd

Verseon DSO/2013/3091975svdz

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan “De Wierden”

Invullen door Raadsgriffie

De raad van de Gemeente Almere

RV-nummer **RV-75 /2013**

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Instemmen met de ‘Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Wierden’, de ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk overnemen.
2. Het bestemmingsplan De Wierden gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de bij dit besluit opgenomen wijzigingen.
3. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP1N03–vg01, en de verbeelding met hetzelfde nummer met ondergrond ‘overig’ van 13–08–2013, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening vaststellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
5. Het vaststellingsbesluit eerder bekendmaken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.
6. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens instemmen met het Aroma realisatiebesluit voor De Wierden.

De wijzigingen als bedoeld in besluitpunt 2

Artikel 3 Gemengd

- in 3.2 Bouwregels onder h. wordt de zinsnede ‘buiten het bouwvlak, gemeten vanuit de bouwgrens’, verwijderd;
- in 3.2 Bouwregels onder i. wordt de zinsnede ‘buiten het bouwvlak’, verwijderd;
- in Bouwregels onder j. wordt de verwijzing h. gewijzigd in i.

Artikel 4 Gemengd–1

- in 4.5 Wijzigingsbevoegdheid worden de cijfers 3 en 4 gewijzigd in 1 en 2;
- in 4.5 Wijzigingsbevoegdheid onder c. wordt 50% vervangen door 55%.
- In 4.5 Wijzigingsbevoegdheid het zinsgedeelte ‘wro–zone wijzigingsbevoegdheid 1’ en ‘wro–zone wijzigingsgebied–2’, vervangen door ‘wro–zone wijzigingsgebied’ ;
- De subleden a. en b. vervangen door één sublid ‘a. de maximale bouwhoogte bedraagt ten noorden van de school 10 meter en voor het overige gebied 7 meter’;
- Een sublid ‘b. het maximum aantal woningen bedraagt 40’, toevoegen.

Gemeente Almere



Artikel 5 Groen

- in 5.5 Wijzigingsbevoegdheid wordt in 5.5.1 onder b. de hoogte van 20 meter gewijzigd in 13 meter;
- in 5.5 Wijzigingsbevoegdheid wordt in 5.5.1 onder c. 50% vervangen door 55%;
- in 5.5 Wijzigingsbevoegdheid wordt in 5.5.2 het cijfer 3 vervangen door 1;
- in 5.5. Wijzigingsbevoegdheid wordt in 5.5.2 onder e. 50% vervangen door 55%
- In 5.5. Wijzigingsbevoegdheid wordt in 5.5.1 het zinsgedeelte ‘wro-zone wijzigingsbevoegdheid 1’ vervangen door ‘wro-zone wijzigingsgebied’;
- Het sublid a. vervangen door sublid ‘a. de maximale bouwhoogte bedraagt ten noorden van de school 10 meter en voor het overige gebied 7 meter’;
- Een sublid ‘b. het maximum aantal woningen bedraagt 40’, toevoegen;
- Het huidige sublid b. wordt sublid c.

Artikel 6 Maatschappelijk

- in 6.3 Wijzigingsbevoegdheid wordt het cijfer 4 vervangen door 2;
- in 6.3 Wijzigingsbevoegdheid wordt onder b. 50% vervangen door 55%.
- In 6.3 Maatschappelijk wordt in 6.3 Wijzigingsbevoegdheid het zinsgedeelte ‘wro-zone wijzigingsbevoegdheid 2’ vervangen door ‘wro-zone wijzigingsgebied’;
- Het sublid a. vervangen door sublid ‘a. de maximale bouwhoogte bedraagt ten noorden van de school 10 meter en voor het overige gebied 7 meter’;
- Een sublid ‘b. het maximum aantal woningen bedraagt 40’, toevoegen;
- Het huidige sublid b. wordt sublid c.

Artikel 10 Verkeer-Verblijfgebied

- in 10.1 Bestemmingsomschrijving wordt onder k. het woord ‘liften’ vervangen door ‘één lift per aanduiding’;
- in 10.4 Wijzigingsbevoegdheid worden de cijfers 3 en 4 vervangen door 1 en 2;
- in 10.4 Wijzigingsbevoegdheid onder d. 50% vervangen door 55%
- In 10.4 Wijzigingsbevoegdheid wordt in 10.4.1 het zinsgedeelte ‘wro-zone wijzigingsbevoegdheid 1’ en ‘wro-zone wijzigingsgebied-2’, vervangen door ‘wro-zone-wijzigingsgebied’;
- De subleden a. en b. vervangen door één sublid ‘a. de maximale bouwhoogte bedraagt ten noorden van de school 10 meter en voor het overige gebied 7 meter’;
- Een sublid ‘b. het maximum aantal woningen bedraagt 40’, toevoegen.



Artikel 11 Water

- in 11.1 wordt toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding “specifieke aanduiding-balkon” de gronden tevens bestemd zijn voor het realiseren van balkons en buitenruimten ten behoeve van de aangrenzende bebouwing.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer **RV-75 /2013**

Artikel 14 Woongebied

in 14.2 Bouwregels onder h. wordt de zinsnede ‘buiten het bouwvlak’, verwijderd.

Verbeelding, (plankaart, kaartblad 1)

- De gebiedsaanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied – 2’ en ‘wro-zone wijzigingsgebied – 3’, wordt samengevoegd met ‘wro-zone wijzigingsgebied – 1’, en de ‘wro-zone wijzigingsgebied – 4’ wordt gewijzigd in ‘wro-zone wijzigingsgebied – 2’.
- De bouwhoogte aan de voorzijde van Keiwierde 13–34 wordt gewijzigd van 3 meter naar 5 meter.
- De bouwhoogte aan de voorzijde van Keiwierde 129–168 wordt gewijzigd van 3 meter naar 5 meter.
- De bestemmingsvlakken van Keiwierde 130, 131 en 140 worden aangepast aan de feitelijke situatie.
- Het laatste stuk van het pad tussen Keiwierde 155 en 156, dat doorloopt naar het water wordt gewijzigd van de bestemming Groen in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.
- Het bestemmingsvlak Groen langs de buurtontsluitingsweg vanaf de Westerdreef wordt doorgetrokken tot de hoek van de afslag naar Keiwierde.
- De bouwhoogte van Oldewierde 118–147 wordt gewijzigd van 13 meter naar 9 meter en het woningaantal van 30 wordt verwijderd.
- De bouwhoogte van Oldewierde 188–205 wordt gewijzigd van 16 meter naar 12 meter en het woningaantal van 18 wordt verwijderd.
- De bouwhoogte van Oldewierde 206–235 wordt gewijzigd van 13 meter naar 9 meter en het woningaantal van 30 wordt verwijderd.
- De bouwhoogte van Leemwierde 33–66 wordt gewijzigd van 10 en 13 meter naar 6 meter en het woningaantal van 34 wordt verwijderd.
- In het bestemmingsvlak Woongebied ten westen van de Leemwierde wordt het percentage van 30% verwijderd.
- De bouwhoogte van Kornwierde 1– 42 wordt gewijzigd van 16 meter naar 9 meter en het woningaantal van 49 wordt verwijderd.
- De bouwhoogte van Kornwierde 145–177 wordt gewijzigd van 16 meter naar 12 meter en het woningaantal van 35 wordt verwijderd.
- Het zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengde Doeleinden tussen Oldewierde en Kornwierde wordt enigszins verkleind en de bouwhoogte wordt hier verlaagd van 17 meter naar 14 meter.
- Op de plankaart wordt de grens tussen ‘wro-zone-wijzigingsgebied 1’ en ‘wro-zone wijzigingsgebied 2’ gewijzigd. De nieuwe grens wordt gevormd door een rechte lijn die samenvalt met de noordzijde van het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ waar de school is gesitueerd, en verder in oostelijke richting wordt doorgetrokken tot de oostelijke grens van het ‘wro-zone-wijzigingsgebied’.



Raadsbesluit

Verseon DSO/2013/3091975svdz

Verbeelding (plankaart, kaartblad 2)

Invullen door Raadsgriffie

- De bouwhoogte van Hoekwierde 96– 142 wordt gewijzigd van 6 meter naar 3 meter.
- In het bestemmingsvlak Woongebied aan de Gooimeerdijk tussen de Blikveldweg en het Hoekwierdepad wordt een bouwvlak opgenomen en wordt het bebouwingspercentage gewijzigd van 50% naar 35%.
- In het bestemmingsvlak Woongebied aan de Gooimeerdijk in de Kimwierde wordt een bouwvlak opgenomen en wordt het bebouwingspercentage gewijzigd van 50% naar 70%.
- Er wordt binnen de bestemming Water een ‘specifieke bouwaanduiding–balkon’ opgenomen ten behoeve van het realiseren van balkons en buitenruimten voor het aangrenzende gebouw tussen Oldewierde en Kornwierde.
- Op de plankaart komt de bouwhoogte 19 meter van de complexen Kimwierde 291–344 en Kimwierde 345–398 te vervallen en wordt de bouwhoogte teruggebracht naar de huidige hoogte van de complexen, namelijk 12 meter. Met uitzondering van de kopse kanten van de complexen ter hoogte van Kimwierde 291 en Kimwierde 398, waarvan de hoogte teruggebracht wordt naar de huidige hoogte van 9 meter. De aanduiding voor "aantal wooneenheden" komt te vervallen.

RV-nummer **RV-75 /2013**

Almere, 9 januari 2014

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruijm

A. Jorritsma–Lebbink

NB. Op dit besluit is de Crisis– en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. In het beroep moet worden vermeld dat de Crisis– en herstelwet van toepassing is.

Gemeente Almere

