



Uitspraak 201410063/1/R6

Datum van uitspraak: woensdag 3 juni 2015

Tegen: de raad van de gemeente Almere

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Flevoland

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:1732

201410063/1/R6.

Datum uitspraak: 3 juni 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], wonend te Almere,

en

de raad van de gemeente Almere,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 18 september 2014, kenmerk RV-39/2014, heeft de raad het bestemmingsplan "Centrum Almere Stad" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 mei 2015, waar [appellante], bijgestaan door mr. R. Brouwer, advocaat te Zoetermeer, en de raad, vertegenwoordigd door S.C. van den Broek, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Ter zitting is [belanghebbende], handelend onder de naam [bedrijf], als partij gehoord.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor het centrum van Almere Stad. Het plan is voornamelijk conserverend, maar maakt bij recht en door middel van wijzigingsbevoegdheden een aantal ontwikkelingen mogelijk.

3. Het beroep van [appellante] richt zich tegen de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied 3", waarmee een wijzigingsbevoegdheid aan een deel van de bebouwing aan het Deventerpad is toegekend. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan op de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 middelzware horeca worden toegestaan.

4. [appellante] betoogt dat de wijzigingsbevoegdheid ten onrechte is toegekend, omdat het toestaan van middelzware horeca ter plaatse in strijd is met het beleid van de raad. In de Horecanota Almere 2000, die op 9 maart 2000 door de raad is vastgesteld (hierna: de Horecanota), staat dat aan het Deventerpad alleen lichte horeca moet worden toegestaan, aldus [appellante].

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming is met de Horecanota, omdat hiermee het bestaande feitelijke gebruik onder voorwaarden kan worden voortgezet en de omvang van de horeca gelimiteerd is. Ook is het in overeenstemming met het uitgangspunt van de raad dat middelzware horeca aan pleinen wordt toegestaan, nu de gronden waaraan de wijzigingsbevoegdheid is toegekend aan het Weerwaterplein liggen.

4.2. Aan een deel van de bebouwing aan het Deventerpad, waaronder de percelen Deventerpad 18, 24 en 26, is de bestemming "Centrum" toegekend, met de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied 3".

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Centrum" aangewezen gronden onder meer bestemd voor horeca tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-2b" is horeca tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

Ingevolge artikel 20, lid 20.4, onder b, kan de aanduiding "specifieke vorm van horeca-2b" worden toegevoegd, een en ander met dien verstande dat:

- a. de wijziging alleen mag worden toegepast voor de percelen Deventerpad 18, 24 en 26;
- b. geluidsmaatregelen moeten worden getroffen op deze percelen waardoor aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan;
- c. de wijziging geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken tot gevolg mag hebben.

In de Staat van Horeca-activiteiten zijn cafés aangemerkt als middelzware horeca van categorie 2b, te weten horeca die in beginsel vooral 's avonds en 's nachts geopend is.

4.3. Op de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 is middelzware horeca in de vorm van cafés aanwezig. Niet in geschil is dat onder het vorige plan ter plaatse geen middelzware horeca was toegestaan en dat de cafés evenmin onder het overgangsrecht vallen.

4.4. In de Horecanota staat dat het Deventerpad van karakter zal veranderen naar alleen lichte horeca. Deze verandering zal naar verwachting geleidelijk gebeuren, omdat volgens het overgangsrecht het bestaande gebruik onder zekere voorwaarden kan worden voortgezet.

In het Startdocument Bestemmingsplan Stadscentrum, dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd, staat dat de algemene koers voor horeca in het stadscentrum is dat horeca van categorie 2 op de pleinen wordt toegestaan.

4.5. De Afdeling overweegt dat de Horecanota voor de horeca aan het Deventerpad specifiek beleid bevat. Voorts heeft de raad ter zitting toegelicht dat de Horecanota nog steeds geldt en dat ander beleid omtrent horeca niet specifiek op het Deventerpad is gericht. Dit brengt de Afdeling tot de conclusie dat het beleid zoals neergelegd in de Horecanota in dit geval van toepassing is.

Het mogelijk maken van middelzware horeca aan het Deventerpad is in strijd met de Horecanota. Het beleid staat immers een verandering van het karakter van de horeca aan het Deventerpad naar lichte horeca voor. Dat de raad het wenselijk acht om de bestaande middelzware horeca toch toe te staan is geen bijzondere omstandigheid die op zichzelf afwijking van het beleid rechtvaardigt.

Het betoog slaagt.

5. [appellante] betoogt voorts dat de gevolgen voor haar woon- en leefklimaat onvoldoende in de wijzigingsbevoegdheid zijn betrokken. Zij vreest onder meer dat geluidsoverlast zal blijven bestaan.

5.1. De raad stelt dat het gebruik van de percelen als café sinds de jaren '90 plaatsvindt en dat horecaverunningen en gebruiksvergunningen voor de cafés zijn verleend, zodat hij het niet zonder meer wenselijk acht om deze niet als zodanig te bestemmen. Wel vindt de raad dat bij voortbestaan van de cafés maatregelen genomen moeten worden. Volgens de raad zullen in het wijzigingsplan de effectiviteit en de uitvoerbaarheid van de geluidsmaatregelen moeten worden aangetoond. Ook zal geluidhinder van bronnen waarop het Activiteitenbesluit milieubeheer niet ziet in de beoordeling worden betrokken, zoals stemgeluid en piekgeluid van bezoekersverkeer, aldus de raad.

5.2. De Afdeling overweegt dat opname van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan inhoudt dat de eventuele toepassing daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Reeds bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid dient daarom te worden onderzocht of een invulling van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, waarbij onder meer nagegaan moet worden of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Vast staat dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 een horecabedrijf van ten hoogste categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten mag worden geëxploiteerd, hetgeen inhoudt dat dit café in beginsel vooral 's avonds of 's nachts geopend is.

Niet in geschil is dat op de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 cafés zijn gevestigd die als middelzware horeca moeten worden aangemerkt. Voorts is niet in geschil dat omwonenden regelmatig klagen over overlast van de reeds aanwezige cafés en dat het gebouw waarin deze cafés gevestigd zijn zonder nadere maatregelen voor de exploitatie daarvan nu niet geschikt is. De raad heeft niet onderzocht of ter plaatse horeca van categorie 2b aan het Activiteitenbesluit milieubeheer kan voldoen en evenmin of anderszins geen ernstige hinder zal optreden door geluid vanwege dergelijk gebruik ter plaatse, waaronder stemgeluid en geluid vanwege arriverende en vertrekkende bezoekers. De raad heeft met name niet onderzocht of ter plekke zodanige maatregelen genomen kunnen worden, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omwonenden ontstaat. De raad heeft derhalve bij de vaststelling van het plan ten onrechte niet bezien of de exploitatie van een horecabedrijf van ten hoogste categorie 2b ter plaatse planologisch aanvaardbaar is. Gelet hierop is het bestreden besluit in zoverre genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

6. In hetgeen [appellante] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied 3" voor de gronden met de bestemming "Centrum" aan het Deventerpad, is genomen in strijd met de Horecanota en met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

6.1. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

7. Gelet op het voorgaande behoeven de overige beroepsgronden van [appellante] geen bespreking meer.

8. De raad van de gemeente Almere dient ten aanzien van [appellante] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

8.1. Nu een eerdere zitting geen doorgang kon vinden omdat tijdens die zitting bleek dat niet vastgesteld kon worden dat de uitnodiging daarvoor alle partijen had bereikt, wordt aanleiding gezien de hiermee verband houdende kosten door de griffier te laten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellante] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Almere van 18 september 2014, kenmerk RV-39/2014, wat betreft de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied 3" voor de gronden met de bestemming "Centrum" aan het Deventerpad;

III. draagt de raad van de gemeente Almere op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Almere tot vergoeding van bij [appellante] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Almere aan [appellante] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 165,00 (zegge: honderdvijfenzestig euro) vergoedt.

VI. gelast dat de griffier van de Raad van State aan [appellante] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 490,00 (zegge: vierhonderdnegentig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en mr. B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van mr. Y. Verhage, griffier.

w.g. Van Sloten w.g. Verhage
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 3 juni 2015

655.

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Onderwerp

RV-nummer

RV-39/ 2014

Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad'

Beleidsveld

Economische ontwikkeling; ontwikkeling Centrum

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus

2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Portefeuillehouder H.J.W. Mulder

Pagina 1

Vragen bij: S.C. van den Broek

Dienst: Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Telefoon: 036-5484491

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Stad', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsvoorstel. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2ABZ01-vg01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2ABZ01-vg01. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de Grootschalige Basiskaart en de Kadastrale kaart d.d. 15-08-2013.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
4. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

Wet ruimtelijke ordening (Wro) / Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

- De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen te herzien (artikel 3.1 lid 1 Wro).
- De bestemming van gronden dient binnen een periode van 10 jaar (gerekend vanaf de vaststelling) opnieuw te worden herzien (artikel 3.1 lid 2 Wro). Indien niet voor het verstrijken van deze periode een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld of een verlengingsbesluit wordt genomen, vervalt de bevoegdheid voor de gemeente om leges te heffen voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan (artikel 3.1 lid 4 Wro).
- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelgging van het ontwerp

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wro). Dit is een termijn van orde.

- Indien een bestemmingsplan de bouw van één of meer woningen mogelijk maakt dan dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor het verhaal van de kosten van grondexploitatie (artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Bro).
- Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, dan wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekend gemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wro).

Crisis- en herstelwet

- Indien een bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de transformatie van langdurig leegstaande kantoren en industriële gebouwen naar andere gebruiksmogelijkheden mogelijk maakt, dan zijn de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet hierop van toepassing (artikel 1.1 lid 1 sub a en Bijlage I, categorie 3.1 en 12.1 Crisis- en herstelwet).

Waarom wordt dit besluit aan de raad voorgelegd?

Het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' (hierna: ontwerp bestemmingsplan) heeft van 23 september 2013 tot en met 4 november 2013 ter inzage gelegen (zes weken). Gedurende deze termijn zijn er 13 zienswijzen ingediend.

Uw raad dient nu een besluit te nemen over:

- de ingediende zienswijzen;
- de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad';
- de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

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

Het doel van het besluit is om het bestemmingsplan vast te stellen voor de wijk Centrum Almere Stad. In het plangebied van Centrum Almere Stad gelden nu nog 10 bestemmingsplannen en 1 uitwerkingsplan. Deze plannen zijn in verschillende periodes tot stand gekomen, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden verschillen. Met het bestemmingsplan wordt nu een eenduidig en actueel planologisch-juridisch kader geboden voor het hele gebied Centrum Almere Stad. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan voldaan aan de actualisatieplicht om de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar te herzien.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn een aantal besluiten van uw raad nodig. Deze worden hierna toegelicht.

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen.

In de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Stad' (verder: Nota zienswijzen) zijn de 13 zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen. De Nota zienswijzen is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 19).

In de Nota zienswijzen is per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook zijn in de Nota zienswijzen de ambtshalve wijzigingen opgenomen, die door de gemeente zelf worden voorgesteld. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in de Nota zienswijzen de persoonsgegevens geanonimiseerd.

Hierna wordt ingegaan op de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Zienswijzen

RV-nummer

RV-39/2014

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel: 19 juni 2014

Carrousel: 3 juli 2014

Carrousel: 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Pagina 2



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

De zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- 1) Detailhandel
- 2) Middelzware horeca Deventerpad
- 3) Wonen Olstgracht
- 4) Horeca
- 5) Kiosken
- 6) Wonen Grote Markt
- 7) Ziekenhuis
- 8) Overige zienswijzen

Hierna wordt per onderwerp aangegeven hoe hiermee in het vast te stellen bestemmingsplan is omgegaan.

RV-nummer

RV-39/ 2014

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Pagina 3

Detailhandel

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.12.1) is aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' gemotiveerd wat de visie is op het stadscentrum en het bestemmingsplan en is gemotiveerd hoe zich dit verhoudt tot de behoefte aan detailhandel in de toekomst.

Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 16) een overzicht opgenomen van de brutovloeroppervlaktes voor detailhandel en horeca in het plangebied. In dit overzicht zijn naast de feitelijke situatie ook de maximale planologische mogelijkheden in beeld gebracht op grond van de vigerende bestemmingsplannen, het ontwerp bestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is de maximale planologische ruimte voor detailhandel en horeca ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan met bijna 160.000 m² teruggebracht. Dit is gedaan door op de volgende locaties de mogelijkheden voor detailhandel of horeca te verkleinen: blok 5.2 (Castellum), blok 8 (Tegelzetterdek), Esplanade 10-12, Brouwerstraat 3 en 11, Koetsierbaan 2 en 10, de Flevogarage, de Schoutgarage, de Regisseurgarage en de Metropolegarage. De mogelijkheden voor detailhandel in De Voetnoot en de plint van het stadhuis zijn niet gewijzigd.

Middelzware horeca Deventerpad

De regeling voor horeca op het Deventerpad is niet gewijzigd. Conform het geldende bestemmingsplan is hier lichte horeca toegestaan (tot en met categorie 1c). Met een wijzigingsbevoegdheid kan voor de drie bestaande cafés (Deventerpad 18, 24 en 26) middelzware horeca worden toegestaan (tot en met categorie 2b). Voorwaarden hiervoor zijn dat aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan en de wijziging geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken mag hebben.

Wonen Olstgracht

De regeling voor de percelen Olstgracht 1 tot en met 155 is gewijzigd. Conform het geldende bestemmingsplan wordt de functie 'wonen' niet alleen op de verdiepingen, maar ook op de begane grond toegestaan.

Horeca

De regeling voor horeca binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum-Centrumgebied' is gewijzigd. Middelzware horeca (tot en met categorie 2a) wordt toegestaan rondom het Stationsplein, het Belfort, (een gedeelte van) het Citadel en het Forum. Voor het perceel Traverse 10 wordt dit niet (direct) toegestaan, omdat het hier geen plein of belevingsplek voor horeca betreft. Binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' wordt ook middelzware horeca (tot en met categorie 2a) toegestaan. De regeling voor gebouwen en overkapt terrassen voor horeca (permanente terrassen) is niet gewijzigd. Deze zijn conform het beleid alleen toegestaan op de Grote Markt. Wel is de begripsbepaling voor 'permanent terras' aangepast en worden luifels en afdaken tot 3 meter uit de gevel van een gebouw en over de volledige gevelbreedte toegestaan. De regeling voor de kantoren in het zakencentrum is niet gewijzigd. Dit houdt in dat binnen deze gebouwen naast kantoren ook middelzware horeca mogelijk is (tot en met

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

categorie 2b), waaronder een hotel.

RV-nummer

Kiosken

De regeling voor kiosken is gewijzigd. Locaties waar kiosken kunnen worden gerealiseerd zijn: Stadhuispromenade, Hospitaalpromenade, Schutterstraat, Koetsierbaan en Mandelaplein. Naar aanleiding van een zienswijze is het Forum verwijderd als mogelijke locatie voor een kiosk, mede omdat hier ook al standplaatsen zijn aangewezen.

De afwijkingsbevoegdheid om grotere kiosken toe te staan of op andere locaties is gewijzigd. Er kan maximaal 3 keer een grotere kiosk worden toegestaan (oppervlakte 25 m² in plaats van 15 m², bouwhoogte 6 meter in plaats van 3 meter) en maximaal 3 keer een kiosk worden toegestaan buiten de aangewezen locaties.

RV-39/ 2014

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Pagina 4

Wonen Grote Markt

De regeling voor zware horeca op de Grote Markt is niet gewijzigd. Conform het geldende bestemmingsplan en beleid zijn geluidsgevoelige objecten niet toegestaan op de locaties waar zware horeca (tot en met categorie 3) is toegestaan.

In de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 2) is een overzicht opgenomen van 6 adressen op de Grote Markt waar wordt gewoond boven locaties waar zware horeca is toegestaan en die onder het overgangsrecht vallen van het geldende bestemmingsplan.

Voor deze 6 adressen is in de regels van het bestemmingsplan een uitsterfregeling opgenomen. Dit houdt in dat het bestaande gebruik van de woonfunctie op deze adressen kan worden voortgezet. Indien de woonfunctie één jaar of langer is gestaakt, dan kan het college via een wijzigingsbevoegdheid dit gebruik alsnog beëindigen.

Ziekenhuis

In de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 6) is een rapport opgenomen van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek. In dit rapport is de akoestische situatie van het ziekenhuis in kaart gebracht, inclusief de toekomstige ontwikkelingen ten westen van het ziekenhuis (wonen in blok 5.2) en ten oosten van het ziekenhuis (wonen en woonschepenligplaatsen in het Weerwater). Uit dit rapport blijkt dat de bestaande rechten van het ziekenhuis (geluidsruimte) kunnen worden gewaarborgd. Hiervoor dient de omgevingsvergunning van het ziekenhuis ambtshalve te worden gewijzigd door de Omgevingsdienst. In de regels van het bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat de afstand van geluidsgevoelige objecten tot de Meeresteinkade minimaal 8 meter dient te bedragen.

De regeling voor bouwwerken bij het ziekenhuis is gewijzigd. Bouwwerken voor medische doeleinden zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Masten op daken van gebouwen worden toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

De regeling voor een kiosk op de Hospitaalpromenade, de opslag of verkoop van vuurwerk en de wijzigingsbevoegdheid voor vestiging van een seksinrichting binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' is niet gewijzigd.

Overige zienswijzen

De wijze van meten binnen de bestemming 'Verkeer- Railverkeer' is gewijzigd. Binnen deze bestemming wordt de bouwhoogte gemeten vanaf de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

De overige zienswijzen betreffen vragen over de interpretatie van regels of de verbeelding van het bestemmingsplan en hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

In de regels van het bestemmingsplan zijn wijzigingen aangebracht.

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn aangepast naar aanleiding van de Detailhandelsvisie 2014.

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Daarnaast is binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' de woonfunctie ook op de begane grond toegestaan, waardoor meer flexibiliteit wordt geboden bij de toekomstige invulling. Ook zijn 'speelvoorzieningen' toegevoegd aan de bestemming 'Water'. Voor een locatie aan de Esplanade/Weerwater wordt middelzware horeca toegestaan (tot en met categorie 2a) met een maximum bebouwd oppervlak van 400 m². De wijzigingen betreffen verder kennelijke verschrijvingen of aanpassingen ter verduidelijking van de regels.

RV-nummer

RV-39/ 2014

Ook in de verbeelding zijn wijzigingen aangebracht.

Het betreft het vergroten van het bouwvlak op het perceel Korte Promenade 2-8.

Hierdoor kan een extra ontsluiting worden gerealiseerd van het Tegelzetterdek naar het winkelcomplex. Daarnaast is voor het bestaande hotel op het perceel Koetsierbaan 2 en de locatie Esplanade/Weerwater de functie middelzware horeca toegestaan.

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Pagina 5

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en alle wijzigingen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota zienswijzen.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Als toelichting bij dit beslispunt wordt hierna ingegaan op de volgende onderwerpen: het plangebied, het karakter van het bestemmingsplan, de bestemmingen en het gewijzigd vaststellen.

Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan betreft de wijk Centrum Almere Stad. Het plangebied omvat de volgende 5 deelgebieden:

- 1) het zakencentrum ten noorden van de spoorlijn met overwegend kantoorfuncties;
- 2) het stationsgebied als transfergebied van openbaar vervoer en langzaam verkeer;
- 3) het kerngebied ten zuiden van de spoorlijn met winkels, horeca en wonen (met een 'oud' en 'nieuw' gedeelte);
- 4) de maatschappelijke voorzieningen in het oosten van het plangebied met onder andere het stadhuis, het ziekenhuis en de bibliotheek;
- 5) het waterfront aan het Weerwater met culturele voorzieningen en wonen.

In de toelichting van het bestemmingsplan (Hoofdstuk 2) is een overzichtskaart opgenomen van het plangebied en de deelgebieden. De Oostkavels en gebied 2F7 zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad'. De Olstgracht (even en oneven nummers) maakt wel onderdeel uit van het plangebied.

Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is vormgegeven in een nieuwe opzet. De toelichting van het bestemmingsplan is geschreven vanuit de bestemmingen. Voor de motivatie van de bestemmingen kan in het bestemmingsplan in elektronische vorm worden doorgeklikt naar het beleid of de omgevingsaspecten. Ook kan vanuit de toelichting op een bestemming worden doorgeklikt naar de regels en vanuit de regels naar de toelichting.

Daarnaast is de doorwerking van het beleid van de gemeente, de provincie en het Rijk in het bestemmingsplan samengevat weergegeven in een tabel in de toelichting van het bestemmingsplan (Hoofdstuk 4 Beleidskader).

In tegenstelling tot de geldende (gedetailleerde) bestemmingsplannen is het bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' een globaal plan. Dit betekent dat de bestemmingen aan grotere gebieden zijn toegekend (bestemmingsvlakken) en dat binnen de bestemmingen meerdere vormen van gebruik zijn toegestaan. Dit biedt meer mogelijkheden om van functie te wisselen of functies te combineren op een perceel, in een gebouw of binnen een bouwlaag van een gebouw. Hierdoor kan sneller worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen.

Binnen de bestemmingsvlakken zijn ruime bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de gebouwen zijn toegestaan. Voor de bouwhoogte van de gebouwen is uitgegaan van de

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

bestaande bouwhoogtes in het gebied of de bouwhoogtes in de bestaande bestemmingsplannen. Kelders en onderbouwen zijn buiten de bouwvlakken toegestaan. Op specifiek aangewezen plaatsen zijn ook gebouwen buiten de bouwvlakken toegestaan (bijvoorbeeld kiosken). Daarnaast zijn diverse bouwwerken buiten de bouwvlakken toegestaan (zoals straatmeubilair of kunstobjecten).

RV-nummer

RV-39/ 2014

Bestemmingen

Hierna wordt ingegaan op de bestemmingen en aanduidingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Pagina 6

Bedrijf-Nutsvoorziening

Voor de centrale verzamelplaats van het Ondergronds Afvaltransportsysteem (de 'Stofzuiger') en het onderkomen van Stadsreiniging (de 'Kruimeldief') aan de Baljuwstraat 3 is de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' opgenomen.

Centrum

Het kerngebied ten zuiden van de spoorlijn heeft de globale bestemming 'Centrum' gekregen. Binnen deze bestemming is een grote mix aan functies mogelijk, waaronder: detailhandel, dienstverlening, lichte horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, lichte bedrijven, cultuur en ontspanning, vergader- en congresfaciliteiten, sportvoorzieningen en wonen. De functies zijn zowel op de begane grond als op de verdiepingen van een gebouw toegestaan, met uitzondering van de woonfunctie. Wonen is niet toegestaan op de begane grond (met uitzondering van de Olstgracht) en wel op de verdiepingen. In gebouwen waar in de bestaande situatie vanaf de eerste, tweede of derde verdieping tot aan de bovenste verdieping uitsluitend wordt gewoond, is alleen de woonfunctie toegestaan. Dit ter bescherming van deze woonmilieus.

Terrassen zijn overal toegestaan binnen de bestemming 'Centrum'. De zogenaamde gebouwde (permanente) terrassen zijn alleen toegestaan op de Grote Markt.

Kiosken zijn toegestaan op een aantal aangewezen locaties: Stadhuispromenade (2x), Hospitaalpromenade, de Schutterstraat en de Koetsierbaan.

Voor de kiosken is een maximale hoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 15 m² voorgeschreven. Met een afwijkingsbevoegdheid kan maximaal 3 keer een kiosk worden toegestaan op een andere locatie en maximaal 3 keer met een grotere omvang. Lichte horeca is overal toegestaan binnen de bestemming. Middelzware horeca is toegestaan op het Belfort, Forum, Stationsplein en diverse bestaande locaties. Zware horeca is alleen toegestaan op de Grote Markt, de Popzaal (Koetsierbaan 10), discotheek Eindelijk Weer (Festivalplein 3) en discotheek Club Cell (Schrijverstraat 2). Wonen is niet toegestaan boven zware horeca. Indien dit wel zou worden toegestaan, worden bestaande en toekomstige horecabedrijven in hun mogelijkheden en ontwikkeling beperkt en kunnen conflictsituaties ontstaan met (nieuwe) woningen.

De vestiging van een horecapaviljoen is mogelijk op een locatie aan de Esplanade (400 m²) en aan de Schutterstraat (60 m²). De locatie aan de Schutterstraat kan ook als kiosk worden gebruikt. Voor de horecapaviljoens geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. Geluiddragende evenementen zijn (conform het geldende evenementenbeleid) alleen toegestaan op: de Esplanade, de Grote Markt, het Forum en het Stadhuisplein/Stadhuispromenade. Overige evenementen zijn overal toegestaan. Met een afwijkingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan het toestaan van meer geluiddragende evenementen (dan toegestaan op grond van het beleid) of op andere locaties.

Centrum-Centrumgebied

Voor het nog te ontwikkelen blok 5.2 (huidige parkeerplaats Castellum) is een globale bestemming 'Centrum-Centrumgebied' opgenomen. Ook hier is een grote mix aan functies mogelijk net als de bestemming 'Centrum'. Voor het bouwvolume van dit blok is het Masterplan uit 2004 aangehouden. De maximale bouwhoogte is 20 meter. Voor een oppervlakte van 2.300 m² mag een bouwhoogte van 35 meter worden gerealiseerd. Daarnaast mag voor een oppervlakte van 900 m² de bouwhoogte 70 meter bedragen.

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Voor blok 5.2 is een maximum brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca opgenomen van 10.000 m².

RV-nummer

RV-39/ 2014

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor het zakencentrum ten noorden van de spoorlijn (met uitzondering van de hoge WTC kantoorstorens). Naast kantoren zijn de volgende functies toegestaan: middelzware horeca, vergader- en congresfaciliteiten, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sportvoorzieningen en lichte bedrijven. Ook het Districtsburo van de politie (Baljuwstraat 2) en Windesheim (Hospitaaldreef 5-29) hebben de bestemming 'Gemengd'. Hier zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan.

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Bestuivorming:

18 september 2014

Pagina 7

Horeca

Voor de coffeeshop aan het Festivalplein 19 (Blowboot) is de bestemming 'Horeca' opgenomen. De regeling uit het geldende bestemmingsplan is zo veel mogelijk overgenomen. De coffeeshop aan de Grote Markt 23 (Loungeshop Domino) heeft de bestemming 'Centrum'.

Voor dit perceel is zware horeca toegestaan, conform het geldende bestemmingsplan.

Kantoor-Kantoorgebied

Voor de hoge WTC kantoorstorens direct ten noorden van het station is de bestemming 'Kantoor-Kantoorgebied' opgenomen. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn hier drie kantoorstorens mogelijk met een bouwhoogte van respectievelijk 120, 90 en 75 meter. De geldende regeling uit het bestemmingsplan is zo veel mogelijk overgenomen en op sommige punten flexibeler gemaakt. Er is maximaal 100.000 m² voor kantoren toegestaan en maximaal 10.000 m² voor voorzieningen als detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, middelzware horeca en vergader- en congresfaciliteiten. Ook zijn maximaal 100 kantoorappartementen toegestaan. Voor de twee gerealiseerde kantoorstorens is een bouwvlak getrokken conform de bestaande situatie. Voor de derde (nog te realiseren) kantoorstoren is het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan aangehouden.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor het stadhuis, het ziekenhuis, De Voetnoot, Tactus Verslavingszorg Schrijverstraat 3, Hostel Blekerstraat 30, kerkcentrum De Lichtboog en zorgcentrum De Kiekendief. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning toegestaan. Op het stadhuis is in de plint op de begane grond ook detailhandel, dienstverlening en lichte horeca toegestaan. In De Voetnoot is middelzware horeca toegestaan. Voor het Hostel Blekerstraat 30 is de regeling uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Dit betreft een aanduiding 'drugsopvang' ten behoeve van een permanente woonvoorziening voor drugsverslaafden met begeleiding en toezicht (maximaal 29 wooneenheden en 1 logeerkamer).

Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied

De wegen die primair bedoeld zijn voor de afwikkeling van het (auto)verkeer hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Voor de straten die ook een verblijfsfunctie hebben, is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen.

Verkeer-Railverkeer

De bestemming 'Verkeer-Railverkeer' is opgenomen conform het 'Tracébesluit Spooruitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad, maatregelen korte termijn Traject Weesp-Lelystad (2011)'. De grens van deze bestemming is ruimer getrokken voor de bestaande luifels van station Almere Centrum en voor een toekomstige uitbreiding van het station en realiseren van een aantrekkelijke stationsomgeving.

Water

Voor het Weerwater en de oppervlaktes met een belangrijke waterhuishoudkundige functie is de bestemming 'Water' opgenomen.

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Aanleggelegenheid en (terras)steigers zijn binnen deze bestemming overal toegestaan. Ten behoeve van de rechtszekerheid voor omwonenden en vanwege de mer-regelgeving zijn er maximaal 80 ligplaatsen toegestaan. Ten zuiden van het ziekenhuis zijn in een groot vlak in het Weerwater gebouwen ten behoeve van de bestemming 'Centrum' toegestaan, met uitzondering van detailhandel en tot een maximum van 12.000 m² en een maximale bouwhoogte van 15 meter. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, waar een bestemmingsvlak 'Culturele en recreatieve doeleinden' was opgenomen ter hoogte van de Esplanade/Hospitaalpromenade. Ook zijn binnen dit vlak woonschepenligplaatsen toegestaan. Verder zijn in het Weerwater (ter hoogte van de Esplanade en de Koetsierbaan) plekken aangewezen voor horecapaviljoens (maximaal 400 m² en 100 m²).

Waarde-Archeologie 1

De gebieden die op de Archeologische Beleidskaart Almere zijn aangewezen als selectiegebied zijn mede bestemd als 'Waarde-Archeologie 1'.

Wonen

Voor de gebouwen waar in de bestaande situatie vanaf de begane grond tot aan de bovenste verdieping alleen wordt gewoond, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen een woonfunctie mag 50% van de woning en erfbebouwing worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit aan huis.

Aanduiding veiligheidszone

Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Flevolijn geldt er een veiligheidszone en een aandachtsgebied (voor een mogelijke plasbrand) langs de spoorbaan. Deze zones zijn aangeduid op de verbeelding. Binnen deze zones is slechts onder voorwaarden de vestiging van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk.

Aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied

In het bestemmingsplan zijn voor vier gebieden (wetgevingzone – wijzigingsgebied 1, 2, 3 en 4) wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college:

- 1) In het kerngebied (tussen het NS-station en het Stadhuisplein) kunnen maximaal 5 woontorens worden gerealiseerd. De bouwmassa's in het bestaande gebied kunnen zich hierdoor verder ontwikkelen. De hoogteaccenten mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 35 meter en een oppervlakte van maximaal 600 m².
- 2) Voor het gebied van De Voetnoot en omgeving kan de bestemming worden gewijzigd in de bestemming 'Centrum'. De bouwhoogte mag maximaal 21 meter bedragen, het oostelijk gelegen deel mag 60 meter hoog worden. Het vloeroppervlak mag maximaal 21.000 m² bedragen. Detailhandel en lichte horeca zijn toegestaan op de begane grond tot 50% van de oppervlakte van het gebouw. Binnen het gebied dienen een fietsverbinding tussen de Regisseurstraat en het Stadhuisplein en een openbare fietsenstalling te worden gerealiseerd.
- 3) Voor de percelen Deventerpad 2-40 zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Met de eerste wijzigingsbevoegdheid kan de bouwhoogte worden gewijzigd in maximaal 13 meter voor het toevoegen van één volledige bouwlaag op het bestaande gebouw. De functionele mogelijkheden worden met deze wijzigingsbevoegdheid niet veranderd. Met de tweede wijzigingsbevoegdheid kan voor de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 (de drie bestaande café's) middelzware horeca worden toegestaan. Voorwaarde hiervoor is dat er geluidsmaatregelen worden getroffen op deze percelen waardoor aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer wordt voldaan.
- 4) Voor blok 5.2 kan het maximum brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca worden gewijzigd van 10.000 m² in maximaal 20.000 m². Hierdoor is het voor het college mogelijk om via een nadere afweging binnen de planperiode van het bestemmingsplan toch medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven die het

RV-nummer

RV-39/ 2014

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Pagina 8

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

maximum brutovloeroppervlak van 10.000 m² overstijgen. Het maximum van 20.000 m² is meegenomen in de berekeningen in Bijlage 16 van de toelichting.

RV-nummer

RV-39/ 2014

Gewijzigd vaststellen

Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. In het raadsbesluit zijn alleen de wijzigingen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen, omdat deze juridisch bindend zijn. De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend.

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Pagina 9

Het bestemmingsplan moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.2.3 lid 1) elektronisch worden vastgesteld. Dit betekent dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Iedere versie van een plan heeft een uniek planidentificatienummer. Voor het bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' is dit nummer NL.IMRO.0034.BP2ABZ01-vg01. Daarnaast moet van het elektronisch document ook een papieren versie worden gemaakt (artikel 1.2.3 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Indien de inhoud van het elektronisch document aanleiding geeft tot een andere uitleg dan de papieren versie, dan is het elektronisch 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 ondergrond is gebruikt voor het maken van het plan (artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening). Voor dit bestemmingsplan is dat de Grootchalige Basiskaart en de Kadastrale kaart d.d. 15-08-2013.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen, indien het bestemmingsplan een 'bouwplan' mogelijk maakt (zoals aangewezen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Het moet hier gaan om een 'bouwplan' omdat het kostenverhaal van de grondexploitatie gekoppeld is aan de verlening van een omgevingsvergunning.

Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen of verleende vrijstellingen. Deze mogelijkheden zijn waar mogelijk globaler en flexibeler bestemd.

Voor de bestaande mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Voor de ontwikkelingen op gronden in eigendom van de gemeente is het kostenverhaal via de privaatrechterlijke weg van uitgifte van de grond verzekerd. Voor de ontwikkelingen op gronden in eigendom bij derden geldt dat hier geen sprake is van kosten voor de gemeente (behalve de kosten voor het maken van het onderhavige bestemmingsplan). Het risico op planschade voor deze ontwikkelingen wordt nihil geacht, omdat voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen of vrijstellingen en het beleid. Ontwikkelingen waarbij er mogelijk wel een risico voor planschade geldt, zijn niet direct mogelijk gemaakt, maar via een wijzigingsbevoegdheid. Het verhaal van kosten voor deze ontwikkelingen zal plaatsvinden indien van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Gelet op het voorgaande is er voor dit bestemmingsplan geen sprake van verhaalbare kosten (als bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f Bro). Daarnaast hoeven er geen locatie-eisen of eisen aan de fasering te worden gesteld. Er is geen aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan.

4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te 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 de Minister van Infrastructuur en Milieu en Gedeputeerde Staten van Flevoland de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan de raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien de Minister van Infrastructuur en Milieu en Gedeputeerde Staten hiervoor toestemming hebben gegeven.

RV-nummer

RV-39/ 2014

Bij brief van 21 februari 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu laten weten akkoord te zijn met eerdere publicatie indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. In Centrum Almere Stad is geen sprake van directe rijksbelangen. Omdat Gedeputeerde Staten (vooraf) geen toestemming hebben gegeven, is in het vaststellingsbesluit expliciet het verzoek aan Gedeputeerde Staten opgenomen om eerdere bekendmaking van het bestemmingsplan. Indien Gedeputeerde Staten de toestemming geven, dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduretijd van het bestemmingsplan worden verkort.

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Pagina 10

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

Beroep

Na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Crisis- en herstelwet

In de Crisis- en herstelwet (Bijlage I, categorie 3.1 en 12.1) zijn de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied en de transformatie van langdurig leegstaande kantoren en industriële gebouwen naar andere gebruiksmogelijkheden aangemerkt als categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten waarop de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet van toepassing zijn (Afdeling 2 van Hoofdstuk 1).

In het bestemmingsplan Centrum Almere Stad wordt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk gemaakt en kunnen langdurig leegstaande kantoren ook worden getransformeerd naar andere gebruiksmogelijkheden.

Kort samengevat houdt dit voor het bestemmingsplan onder andere in dat:

- 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);
- na een eventuele rechterlijke vernietiging het nemen van een nieuw besluit kan worden gebaseerd 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.

Zowel in het vaststellingsbesluit als bij de bekendmaking van dit besluit wordt vermeld dat de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet op dit bestemmingsplan van toepassing zijn (artikel 11 lid 1 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).

Inwerkingtreding

De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking en kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend op basis van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt echter nog niet in werking indien er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door de Minister van Infrastructuur en Milieu of Gedeputeerde Staten. Ook treedt het bestemmingsplan niet in werking indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Onherroepelijk

Indien er geen beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Indien er wel beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan pas onherroepelijk nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan inzake het beroep.

RV-nummer

RV-39/ 2014

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?

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Carrousel: 4 september

2014

Besluitvorming:

18 september 2014

Pagina 11

Het bestemmingsplan geeft een actueel planologisch-juridisch kader voor het gebied Centrum Almere Stad.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een 'Startdocument bestemmingsplan Stadscentrum' (verder: startdocument) opgesteld. In dit startdocument zijn per thema (zoals detailhandel, wonen, horeca) uitgangspunten geformuleerd voor het bestemmingsplan. Deze uitgangspunten zijn het resultaat van een verkenning van (beleids)documenten, inbreng van vakdisciplines en inbreng van ondernemers en bewoners van het stadscentrum. Het startdocument is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 17).

Op 20 september 2011 heeft het college ingestemd met de uitgangspunten in het startdocument. Uw raad is op 13 oktober 2011 geconsulteerd over deze uitgangspunten. De uitgangspunten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Ook is nieuw beleid (waaronder de Detailhandelsvisie 2014) in het plan verwerkt.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 18 februari 2013 tot en met 2 april 2013 ter inzage gelegen (zes weken). Op 26 februari 2013 is er voor het bestemmingsplan en de ontwikkelingen in het stadscentrum een informatiebijeenkomst gehouden in Casa cASLa. Er zijn 4 vooroverlegreacties en 15 inspraakreacties ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. De beantwoording van deze reacties is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 18).

Zoals eerder aangegeven heeft het ontwerp bestemmingsplan van 23 september 2013 tot en met 4 november 2013 ter inzage gelegen en zijn er 13 zienswijzen ingediend.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan is opgenomen in de afdelingsbegroting van DSO/Team Ruimte en Wonen.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Alternatieven zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen of ongewijzigd vast te stellen.

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan kunnen nieuwe ontwikkelingen uit het bestemmingsplan (zoals het realiseren van andere functies in leegstaande kantoren) niet direct worden vergund, maar slechts via een afwijkingsprocedure van de geldende bestemmingsplannen.

Dit betekent een vertraging in de procedure voor initiatiefnemers. Voor diverse geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied geldt bovendien dat er (vanwege de actualiseringsverplichting per 1 juli 2013) geen leges kunnen worden ingevorderd door de gemeente voor het afwijken van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt er niet voldaan aan de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen binnen 10 jaar te actualiseren.

Als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dan wordt niet tegemoet

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

gekomen aan (een deel van) de zienswijzen. Ook de ambtshalve wijzigingen voor het verduidelijken van de regels van het bestemmingsplan worden dan niet doorgevoerd.

RV-nummer

RV-39/ 2014

Bijlagen

1. Nota zienswijzen ontwerp bestemmingplan Centrum Almere Stad
2. Bestemmingsplan Centrum Almere Stad
3. Toelichting/bijlagen bestemmingsplan Centrum Almere Stad
4. Kaart/verbeelding

Procedure

Carrousel: 5 juni 2014

Carrousel 19 juni 2014

Carrousel 3 juli 2014

Carrousel 28 augustus 2014

Achterliggende stukken

1. Collegevoorstel "Vaststelling bestemmingsplan Centrum Almere Stad" en besluit d.d. 6 mei 2014
2. Ontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Stad

Carrousel: 4 september

2014

Bestuivorming:

18 september 2014

Pagina 12



Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad'

Invullen door raadsgriffie

GEAMENDEERD

RV-nummer

De raad van de Gemeente Almere

RV-39/ 2014

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Procedure
Carrousel: 5 juni 2014

Besluit:

Pagina 13

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Stad', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsvoorstel. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2ABZ01-vg01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2ABZ01-vg01. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de Grootchalige Basiskaart en de Kadastrale kaart d.d. 15-08-2013.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
4. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.
5. Indien het voornemen is om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheden in artikel 4 lid 4.6 onder h., artikel 5 lid 5.6 onder d., artikel 9 lid 9.6 onder d. of artikel 11 lid 11.6 onder c. wordt de voorhangprocedure toegepast. De voorhangprocedure houdt in dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om de aanvraag omgevingsvergunning te agenderen voor bespreking met het college. Voorwaarde hiervoor is dat dit verzoek wordt ingediend door één vijfde, doch minimaal acht, van de raadsleden en binnen een termijn van drie vergaderweken nadat het college de raad schriftelijk op de hoogte heeft gebracht van de aanvraag omgevingsvergunning.
6. Indien het voornemen is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 20.2 wordt de voorhangprocedure toegepast. De voorhangprocedure houdt in dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om het ontwerp wijzigingsplan te agenderen voor bespreking met het college. Voorwaarde hiervoor is dat dit verzoek wordt ingediend door één vijfde, doch minimaal acht, van de raadsleden en binnen een termijn van drie vergaderweken nadat het college de raad schriftelijk op de hoogte heeft gebracht van het ontwerp wijzigingsplan.

Wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2:

Regels**Begrippen**

- In artikel 1 is, onder vernummering van lid 1.6 tot en met 1.10 in lid 1.7 tot en met 1.11, een nieuw lid 1.6 ingevoegd met daarin het begrip 'afhaalpunt': 'een



locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren en waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop of overige activiteiten’.

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer

RV-39/ 2014

- In artikel 1 is in lid 1.11 het begrip ‘bedrijf’ gewijzigd in: ‘een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte detailhandel. Onder bedrijf wordt ook verstaan: bezorgservice, webwinkel, afhaalpunt en andere vergelijkbare bedrijven’.
- In artikel 1 is, onder vernummering van lid 1.11 tot en met 1.31 in lid 1.12 tot en met 1.32, een nieuw lid 1.32 ingevoegd met daarin het begrip ‘detailhandel’: ‘het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, perifere detailhandel, internetwinkel en supermarkt’.
- In artikel 1 is, onder vernummering van lid 1.32 tot en met 1.50 in lid 1.33 tot en met lid 1.51, een nieuw lid 1.51 ingevoegd met daarin het begrip ‘internetwinkel’: ‘een bedrijfsactiviteit waarbij de consument niet alleen via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, maar waar ook sprake is van uitstalling ten verkoop of overige activiteiten’.
- In artikel 1 is, onder vernummering van lid 1.51 tot en met 1.70 in lid 1.52 tot en met 1.71, een nieuw lid 1.71 ingevoegd met daarin het begrip ‘peil’. In artikel 1.71 is, onder verlettering van sublid b. en c. in sublid c. en d., een sublid b. ingevoegd, luidende: ‘voor gebouwen en bouwwerken binnen de bestemming ‘Verkeer-Railverkeer’: de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf’.
- In artikel 1 is, onder vernummering van lid 1.71 en 1.72 in lid 1.72 en 1.73, een nieuw lid 1.73 ingevoegd met daarin het begrip ‘perifere detailhandel’. In artikel 1.73 is sub b. gewijzigd in: ‘meubelbedrijven, woninginrichting en –stofferings’.
- In artikel 1 is, onder vernummering van lid 1.73 in lid 1.74, een nieuw lid 1.74 ingevoegd met daarin het begrip ‘permanent terras’. In artikel 1.74 is de zinsnede ‘gedurende het hele jaar’ verwijderd. Lid 1.74 tot en met lid 1.96 is vernummerd in lid 1.75 tot en met 1.97.
- In artikel 1 is een nieuw lid 1.98 ingevoegd met daarin het begrip ‘webwinkel’: ‘een bedrijfsactiviteit waarbij er geen sprake is van fysiek klantcontact en verzending van goederen uitsluitend digitaal en per post geschiedt’. Lid 1.97 tot en met 1.102 is vernummerd in lid 1.99 tot en met lid 1.104.

Pagina 14

Bestemming ‘Centrum’

- In artikel 4 lid 4.1 is, onder verlettering van sublid b. tot en met ab. in sublid c. tot en met ae., een nieuw sublid b. ingevoegd, luidende: ‘in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’ op de begane grond wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis’.
- In artikel 4 lid 4.1 is een nieuw sublid g. ingevoegd, luidende: ‘in afwijking van lid 4.1 onder a zijn ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ detailhandel en horeca alleen toegestaan op de begane grond, met uitzondering van de bestaande situatie’.
- In artikel 4 lid 4.1 is een nieuw sublid h. ingevoegd, luidende: ‘in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-2’ detailhandel alleen toegestaan op de begane grond en eerste verdieping, met uitzondering van de bestaande situatie’.
- In artikel 4 lid 4.1 onder i. is de verwijzing naar ‘lid 4.1 onder b’ gewijzigd in een verwijzing naar ‘lid 4.1 onder c’.
- In artikel 4 lid 4.1 onder l. is de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-1c’ gewijzigd in ‘specifieke vorm van horeca-2a’ en is ‘categorie 1c van Bijlage 1



Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.

- In artikel 4 is in lid 4.1 onder m., lid 4.2 onder i. en lid 4.2 onder p. de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' gewijzigd in 'specifieke vorm van horeca-permanent terras'.
- In artikel 4 lid 4.2 onder e. is de verwijzing naar 'lid 4.1 onder h' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 4.1 onder k'.
- In artikel 4 lid 4.2 onder g. is de verwijzing naar 'lid 4.1 onder i' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 4.1 onder l' en is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1c' gewijzigd in 'specifieke vorm van horeca-2a'.
- In artikel 4 lid 4.2 onder h. is de oppervlakte van '250 m²' gewijzigd in '400 m²' en is de verwijzing naar 'artikel 13 lid 13.2 onder e' gewijzigd in een verwijzing naar 'artikel 13 lid 13.2 onder g'.
- In artikel 4 lid 4.2 onder i. is de verwijzing naar 'lid 4.1 onder j' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 4.1 onder m'.
- In artikel 4 lid 4.4 onder a. is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 12 lid 12.4 onder a'.
- In artikel 4 lid 4.4 onder b. is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3', is de zinsnede '50 m²' vervangen door de zinsnede '25 m²' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 12 lid 12.4 onder b'.
- In artikel 4 lid 4.5 is een nieuw sublid j. toegevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 4 lid 4.6 is een nieuw sublid h. toegevoegd, luidende: 'lid 4.5 onder j. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer

RV-39/ 2014

Pagina 15

Bestemming 'Centrum-Centrumgebied'

- In artikel 5 lid 5.1 onder a. is de functie 'horeca tot en met categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 5 lid 5.1 onder a. is de functie 'wonen' ook toegestaan op de begane grond, kelders en onderbouwen.
- In artikel 5 lid 5.1 is, onder verlettering van sublid o. tot en met q. in sublid p. tot en met r., een nieuw sublid o. ingevoegd, luidende: 'het brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca in totaal niet meer dan 10.000 m² mag bedragen'.
- In artikel 5 lid 5.5 onder c. is 'categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 5 lid 5.5 is, onder verlettering van sublid e. in sublid f., een nieuw sublid e. ingevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor meer dan 10.000 m² brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca'.
- In artikel 5 lid 5.5 onder f. is in sublid 2 de verwijzing naar 'lid 5.5 onder e sub 1' gewijzigd in 'lid 5.5 onder f sub 1'.
- In artikel 5 lid 5.5 is een nieuw sublid g. toegevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van



gronden en bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'

- In artikel 5 lid 5.6 onder b. is 'categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 5 lid 5.6 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'lid 5.5 onder g. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer

RV-39/ 2014

Pagina 16

Bestemming 'Maatschappelijk'

- In artikel 9 lid 9.1 is, onder verlettering van sublid f. tot en met t. in sublid g. tot en met u., een nieuw sublid f. ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' tevens voor horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond.'
- In artikel 9 lid 9.2 is, onder verlettering van sublid k. in sublid l., een sublid k. ingevoegd, luidende: 'bouwwerken voor medische doeleinden: bouwhoogte maximaal 8 meter'.
- In artikel 9 lid 9.5 is, onder verlettering van sublid c. in sublid d., een nieuw sublid c. ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten.'
- In artikel 9 lid 9.5 is een nieuw sublid e. toegevoegd, luidende: 'voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 9 lid 9.6 is, onder verlettering van sublid b. in sublid c., een nieuw sublid b. ingevoegd, luidende: 'lid 9.5 onder c in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten.'
- In artikel 9 lid 9.6 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'lid 9.5 onder e. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'
- In artikel 9 lid 9.6 onder c. is de verwijzing naar 'lid 9.5 onder c.' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 9.5 onder d'.

Bestemming 'Verkeer-Railverkeer'

- In artikel 11 lid 11.5 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 11 lid 11.6 is een nieuw sublid c. toegevoegd, luidende: 'lid 11.5 onder d. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000



m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer

RV-39/ 2014

Bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'

- In artikel 12 lid 12.4 onder a. is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4 lid 4.4 onder a'.
- In artikel 12 lid 12.4 onder b. is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3', is de zinsnede '50 m²' vervangen door de zinsnede '25 m²' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4 lid 4.4 onder b'.

Pagina 17

Bestemming 'Water'

- In artikel 13 lid 13.1 is, onder verlettering van sublid h. tot en met p. in sublid i. tot en met q., een nieuw sublid h. ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' tevens voor horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 13 lid 13.1 onder l. is na het woord 'straatmeubilair' ingevoegd het woord 'speelvoorzieningen'.
- In artikel 13 lid 13.1 is een sublid q. toegevoegd, luidende, 'binnen de aanduidingen 'centrum' en 'woonschepenligplaats' de afstand van geluidsgevoelige objecten tot de bestemming 'Centrum' ten minste 8 meter dient te bedragen'.
- In artikel 13 lid 13.2 onder e. is de volgende zinsnede verwijderd: '(respectievelijk 100 m², 250 m² en 400 m²). De maximum oppervlakte van 250 m² geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4, lid 4.2 onder h'.
- In artikel 13 lid 13.2 is, onder verlettering van sublid f. tot en met n. in sublid h. tot en met p., een nieuw sublid f. ingevoegd, luidende: 'gebouwen voor de in lid 13.1 onder h genoemde functie alleen gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a'.
- In artikel 13 lid 13.2 is een nieuw sublid g. ingevoegd, luidende: 'voor de gebouwen genoemd in lid 13.2 onder f de volgende regels gelden: bouwhoogte maximaal 4 m, totale oppervlakte niet meer dan 400 m². De maximum oppervlakte van 400 m² geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4, lid 4.2 onder h'.
- In artikel 13 lid 13.2 onder o. is na het woord 'vlaggenmasten' ingevoegd het woord 'speelvoorzieningen'.
- In artikel 13 lid 13.4 onder b. wordt het getal '80' gewijzigd in '40'.
- In artikel 13 lid 13.4 is, onder verlettering van sublid d. in sublid e., een nieuw sublid d. ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 13 lid 13.5 is, onder verlettering van sublid b. in sublid c., een nieuw sublid b. ingevoegd, luidende: lid 13.4 onder d in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 13 lid 13.5 onder c. is de verwijzing naar 'lid 13.4 onder d' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 13.4 onder e'.

Bestemming 'Wonen'



- In artikel 14 lid 14.1 is, onder verlettering van sublid c. tot en met j. in sublid d. tot en met k., een nieuw sublid c. ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend voor nutsvoorzieningen'.

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer

Algemene bouwregels

RV-39/ 2014

- In artikel 17 lid 17.1 is in de aanhef na het woord 'overstekken' het woord 'luifels' ingevoegd en is in sublid 1. na het woord 'funderingen' ingevoegd de zinsnede 'luifels, afdaken'.
- In artikel 17 lid 17.2 is in de aanhef na het woord 'houden' ingevoegd de zinsnede 'en masten op daken van gebouwen' en is een sublid 3. toegevoegd luidende 'de hoogte van masten vanaf het dak gemeten maximaal 5 meter bedraagt'.

Pagina 18

Algemene wijzigingsregels

- In artikel 20 lid 20.3 is in tabel 20.3 de functie 'horeca tot en met categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'. In artikel 20 lid 20.3 onder a. is de zinsnede 'zijn toegestaan' gewijzigd in de zinsnede 'alleen zijn toegestaan op de begane grond van het gebouw en'.
- In artikel 20 is, onder vernummering van sublid 20.5 en 20.6 in sublid 20.6 en 20.7 en van sublid 20.7 in sublid 20.8, een nieuw sublid 20.5 ingevoegd, luidende: 'Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' te wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' het maximum brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca wordt gewijzigd in maximaal 20.000 m², een en ander met dien verstande dat de wijziging geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken tot gevolg mag hebben'.
- In artikel 20 lid 20.8 is de aanhef gewijzigd in 'Lijst van evenementenlocaties'.

Verbeelding

- Op de percelen Olstgracht 1 tot en met 155 is de functieaanduiding 'wonen' toegevoegd.
- Op de percelen aansluitend aan het Stationsplein (Stationsplein 1-19 en 28-48) is de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' toegevoegd.
- Op de percelen aansluitend aan de oostzijde van het Belfort (Belfort 5-19 en Citadel 22) is de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' toegevoegd.
- Op de percelen aansluitend aan het Forum (Forum 2-4, Forum 14-16, Forum 1-9 en Citadel 13-14) is de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' toegevoegd.
- Op het Forum is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk' verwijderd.
- Op het perceel Korte Promenade 2-8 is het bouwvlak aan de zuidwestzijde uitgebreid met 150 m². Ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte 80 m' is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-2' toegevoegd.
- Op het perceel Koetsierbaan 2 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' toegevoegd.
- Op de locatie Esplanade/Weerwater is de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-1c' gewijzigd in 'specifieke vorm van horeca-2a'. De maatvoeringaanduiding voor maximum bebouwd oppervlak (m²) is gewijzigd van '250 m²' in '400 m²'.



- Op het perceel Esplanade 10-12 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' toegevoegd.
- Op de percelen Brouwerstraat 3 en 11 en Koetsierbaan 2 en 10 is ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte 20 m' de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-2' toegevoegd.
- Ter plaatse van de Flevogarage is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' toegevoegd.
- Ter plaatse van de Schoutgarage is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' toegevoegd.
- Ter plaatse van de Regisseurgarage is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' toegevoegd.
- Ter plaatse van de Metropolegarage is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' toegevoegd.
- Het plangebied van het plan wordt gewijzigd. De vier blokken aan de Grote Markt met de bestemming 'Centrum' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca-3' en 'wonen uitgesloten' worden uit het plan verwijderd.
- Op het Weerwater wordt binnen de bestemming 'Water' de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' gewijzigd. De functieaanduiding wordt gehalveerd tot een strook met een breedte van 100 meter in het meest oostelijk gelegen deel van het Weerwater.

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer

RV-39/ 2014

Pagina 19

Almere, 18 september 2014

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruijn

De voorzitter,

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.

