

Voorstel aan de Gemeenteraad

48 62900

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Waterwijk 2016

Invullen door Raadsgriffie

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	T. Herrema
Vragen bij	A.D. Maarsingh
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	06-52864467

RV-nummer
RV-72/2016

Procedure
Carrousel:
24 november 2016
Besluitvorming:
24 november 2016

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waterwijk 2016, twee zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren, de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Waterwijk 2016 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP2C04-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 4 juni 2015.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het vaststellingsbesluit 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 (artikel 3.1, 3.8, 6.12) en Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.2.3, 1.2.4);
- Beleid: Programmaplan Wijkgericht werken, Detailhandelsvisie, Gemeentelijke visie op het Vestigingsbeleid, Beleidsnota kleine bouw, Archeologienota en Archeologieverordening.

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

Het college heeft op 31 mei 2016 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Waterwijk 2016 en met het ter inzage leggen daarvan. Uw raad is hierover via raadsbrief op 3 juni 2016 geïnformeerd. Nu de fase van terinzagelegging en verwerking van de zienswijzen is afgerond is uw raad aan zet om tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan over te gaan. Uw raad dient nu een besluit te nemen over:

- de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen;
- de vaststelling van het bestemmingsplan Waterwijk 2016;
- de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

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

1. Instemmen met Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waterwijk 2016

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegen. Op 21 juni 2016 heeft in het buurthuis (voormalige basisschool 't Kofschip) een inloopavond plaatsgevonden. Op de infoavond zijn zeven belangstellenden afgekomen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Na de termijn van terinzagelegging zijn eveneens twee zienswijzen ingediend.

Te laat ingediende zienswijzen

Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Een zienswijze die na de terinzagelegging is ontvangen dient niet-ontvankelijk te worden verklaard, tenzij de late indiening niet aan de reclamant is te wijten. In het laatste geval is er sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding. Na afloop van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. De eerste zienswijze was te laat ingediend omdat reclamant vond dat de kennisgeving niet op geschikte wijze had plaatsgevonden; de tweede zienswijze was te laat omdat reclamanten niet eerder bekend waren geworden met kennisgeving.

Aan alle wettelijke vereisten voor kennisgeving is voldaan. Het behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van burgers om kennis te nemen van publicaties waarin mededeling wordt gedaan van de voorbereiding van een bestemmingsplan. Er is in deze gevallen geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding, zodat de zienswijzen niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard.

Zienswijze Gasunie

Gasunie wil graag dat bij tuinuitbreidingen, gronden met de bestemming 'Groen' pas kunnen gewijzigd worden in een woonbestemming nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerders. Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door gronden met de dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook' uit te zonderen van de wijzigingsbevoegdheid.

Zienswijze dierenartspraktijk Berkelstraat

Reclamanten hebben verzocht de dierenartspraktijk specifiek aan te duiden omdat de beroep/bedrijf-aan-huisregeling niet volstaat voor hun situatie. Het verzoek is ingewilligd.

Ambtshalve wijzigingen

Een aantal ambtshalve wijzigingen is doorgevoerd om de juridische kwaliteit te verhogen of als gevolg van gewijzigde inzichten qua regels. De belangrijkste zijn:

- Parkeerregeling is opgenomen bij de betreffende bestemmingen in plaats van bij de algemene regels zodat deze beter vindbaar en raadpleegbaar is.
- Enkele kleine verbeteringen aan de regels en verbeelding: enkele bestaande carports toegevoegd, een perceel met de bestemming 'Wonen-1' gewijzigd naar 'Maatschappelijk', enkele bouwvlakken aangepast en twee percelen met de bestemming 'Gemengd-2' gewijzigd naar 'Wonen-1'.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waterwijk 2016.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Nieuwe ontwikkelingen en veranderingen ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan is een actualisatieplan, waarbij het bestaande gebruik in principe als zodanig is bestemd. Het plan is opgesteld in overeenstemming met de



Voorstel aan de Gemeenteraad

uitgangspunten van het startdocument, waarover uw raad via een dagmail in augustus 2015 is geïnformeerd. In het plangebied spelen geen nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn:

Funciemenging

Op het binnenstedelijk bedrijventerrein Gietersplaats is functieverruiming toegestaan op basis van de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid. Er worden behalve bedrijven ook kantoren, maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een religieuze instelling), cultuur en ontspanning (bijvoorbeeld een dansschool) en sportvoorzieningen (bijvoorbeeld een sportschool) toegestaan.

Conform de Detailhandelsvisie wordt in de bedrijfsunits in de woonwijk ook detailhandel toegestaan.

Verruiming van de woonbestemming

De woonbestemming is ruimer dan in de vorige planologische regelingen, op basis van de standaardbouwregels die voor Almeerse bestemmingsplannen worden gehanteerd. Het nieuwe bestemmingsplan is globaler en flexibeler van opzet dan het oude plan. Zo is van iedere woning alleen nog de bouwhoogte geregeld waardoor er meer ruimte komt voor dakopbouwen en dakkapellen. Ook zijn de bouwmogelijkheden in zijtuinen vergroot. Daarnaast gelden er ruimere gebruiksregels voor woningen, zoals deze sinds de vaststelling van de Beleidsnota kleine bouw 2008 gelden, waardoor meer beroep en bedrijf aan huis mogelijk is. Ten slotte is in overeenstemming met de Detailhandelsvisie 2014 kleinschalige detailhandel aan huis toegestaan.

Archeologie

De Archeologieverordening Almere 2016 en de archeologische beleidskaart zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.

De Concept Gemeentelijke Visie Werklocaties is nog niet vastgesteld en dus ook niet meegenomen. De aan te brengen wijzigingen als gevolg van de GVW zullen overigens niet groot zijn. Het binnenstedelijk bedrijventerrein Gietersplaats is direct aan de Hoge Ring gelegen en heeft daardoor een goede verkeersontsluiting. Daarom is hier op basis van de GVV al meer bedrijvigheid toegestaan dan op andere binnenstedelijke bedrijventerreinen.

Een andere consequentie van de ligging ten opzichte van de Hoge Ring maakt het dat nagenoeg heel Gietersplaats binnen de maximale geluidscontour van 53 dB is gelegen. Deze ligging van de geluidscontour maakt het dat per geval moet worden onderzocht onder welke voorwaarden een (bedrijfs)woning kan worden toegestaan. Het bestemmingsplan leent zich daarom niet voor een algemene regeling die woningen toestaat.

Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met het geldende beleid.

Gewijzigd vaststellen

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

Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan in overeenstemming met de onder het besluit opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.



Voorstel aan de Gemeenteraad

3. Het bestemmingsplan digitaal vastleggen

Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wro en het Bro gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Zoals de Wro verplicht stelt, zal het plan worden aangeboden aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit nummer NL.IMRO.0034.BP2C04–vg01. Daarnaast moet ook een papieren versie van het elektronisch document worden gemaakt (artikel 1.2.3 lid 2 Bro). 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 Bro).

4. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro

Op grond van artikel 6.12 e.v. Wro (afdeling 6.4. Grondexploitatie) stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, indien het kostenverhaal niet op een andere wijze, bijvoorbeeld via anterieure overeenkomst, is verzekerd. Het kostenverhaal op basis van een exploitatieplan vindt plaats via een omgevingsvergunning voor een bouwplan.

Dit bestemmingsplan maakt geen bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk, waardoor het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst niet aan de orde is.

5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de datum van vaststelling bekend worden gemaakt. In deze periode kunnen het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en Gedeputeerde Staten van Flevoland eventueel een reactieve aanwijzing aan de raad geven met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en Gedeputeerde Staten hiervoor toestemming hebben gegeven.

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. Bij het bestemmingsplan Waterwijk 2016 is geen sprake van directe rijksbelangen.

In tegenstelling tot de Minister van Infrastructuur en Milieu hebben Gedeputeerde Staten vooraf geen algemene toestemming gegeven voor eerdere publicatie. Daarom 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 inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden vervoegd.

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

Tegen het besluit van uw raad staat binnen zes weken na bekendmaking beroep open voor belanghebbenden bij de Raad van State. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen er omgevingsvergunningen worden



Voorstel aan de Gemeenteraad

verleend op basis van het bestemmingsplan. Het plan treedt echter nog niet in werking, indien er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door provincie of minister of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd door belanghebbenden bij de Raad van State. Indien beroep wordt ingediend, treedt het plan wel in werking, maar is pas onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer
RV-72/2016

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

Vooroverlegreacties

In het kader van het ambtelijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. De reacties zijn opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Procedure en informatie aan bewoners

Het college heeft op 31 mei 2016 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft vanaf 16 juni tot en met 27 juli 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. Op 21 juni 2016 is er een inloopavond gehouden waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om aan belangstellenden toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Er zijn zeven mensen op af gekomen.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan is gedekt uit het bestaande budget actualisering bestemmingsplannen.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Alternatieven zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen of ongewijzigd vast te stellen. Ook zouden de niet-ontvankelijk verklaarde zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard.

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan blijven de verouderde planologische regelingen gelden en is het plan niet in lijn met het huidige beleid.

Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dan worden de ambtshalve wijzigingen voor het in overeenstemming brengen van de regels met het huidige beleid niet doorgevoerd. Bovendien worden de zienswijzen, voor zover die gegrond zijn, dan niet overgenomen.

Als de niet-ontvankelijk verklaarde zienswijzen alsnog ontvankelijk worden verklaard, zullen deze inhoudelijk beoordeeld moeten worden. Wanneer deze reclamanten vervolgens beroep instellen, zullen zij door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alsnog wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding niet-ontvankelijk worden verklaard. Tevens wordt de gemeenteraad in dat geval veroordeeld in de proceskosten.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waterwijk 2016
2. Bestemmingsplan Waterwijk 2016



Voorstel aan de Gemeenteraad

Achterliggende stukken

1. Collegevoorstel en –besluit d.d. 31 mei 2016 over het ontwerpbestemmingsplan (zie NotuBiz BenW 31 mei 2016)
2. Raadsbrief d.d. 31 mei 2016 (zie RIS raadsbrieven)
3. Collegevoorstel en –besluit d.d. 8 november 2016



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Waterwijk 2016

Invullen door Raadsgriffie

De raad van de Gemeente Almere

RV-nummer
RV-72/2016

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. in te stemmen met de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waterwijk 2016, twee zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren, de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. het bestemmingsplan Waterwijk 2016 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP2C04–vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 4 juni 2015
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Wijzigingen als bedoeld onder beslispoint 2:

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

- In artikel 6, lid 6.5 is toegevoegd dat de bestemming van gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' niet kunnen worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' of 'Tuin'.
- artikel 15, lid 15.1 is toegevoegd dat ter plaatse van de functieaanduiding 'praktijkruimte' een dierenartspraktijk is toegestaan. Tevens is dierenartspraktijk in Bijlage 3 Lijst van parkeernormen opgenomen.

Verbeelding

- De functieaanduiding 'praktijkruimte' is toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- De regeling met betrekking tot geluidsgevoelige objecten is in de artikelen 4 'Gemengd – 1', artikel 5 'Gemengd – 2' en artikel 7 'Maatschappelijk' verplaatst van het lid 'specifieke gebruiksregels' naar het eerste lid 'Bestemmingsomschrijving';
- Toevoeging aan artikel 13 'Water', lid 13.1 dat gronden met deze bestemming tevens zijn bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen en aanleggelegenheid. Lid 13.3 is toegevoegd waarin is opgenomen dat het verboden is als 'Water' bestemde gronden te gebruiken ten behoeve van een ligplaats voor woonschepen;
- Uit artikel 14 'Wonen – 1', lid 14.2 is verwijderd dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen zijn toegestaan;
- Uit artikel 15 'Wonen – 2', lid 15.2 is de tekst "(of woning?)" verwijderd;



Raadsbesluit

- Aan artikel 18 'Waarde – Archeologie 1' lid 18.3 onder a. is de tekst “, onder a.” toegevoegd. Uit lid 18.3 onder d. is de tekst “onderdeel sub a” verwijderd;
- Artikel 21 Algemene gebruiksregels–parkeerregeling is verplaatst naar de relevante artikelen: artikel 4 'Gemengd – 1', artikel 5 'Gemengd – 2', artikel 7 'Maatschappelijk', artikel 9 'Sport', artikel 14 'Wonen – 1', artikel 15 'Wonen – 2';
- Artikel 22 t/m 25 zijn omgenummerd tot 21 t/m 24;
- Artikel 24 'Algemene wijzigingsregels', leden 24.2 en 24.3 zijn toegevoegd. Dit betreffen wijzigingsbevoegdheden om de Lijst van parkeernormen en de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging te wijzigen.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer
RV-72/2016

Verbeelding

- De bestemming van het perceel Walvisplein 95–96 is gewijzigd van 'Wonen – 1' naar 'Maatschappelijk';
- Op de percelen Merwedehof 9 t/m 14 is de bouwaanduiding 'carport' toegevoegd;
- Aan het perceel Berkelstraat is de functieaanduiding 'Praktijkruimte' toegevoegd;
- Een gedeelte van de gronden tussen de percelen Waalstraat 31 en 33 met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is gewijzigd in 'Wonen – 1';
- Het bouwvlak van de percelen Neerhof 9 t/m 21 is verkleind;
- De percelen Grote Brekkenstraat 73 en Blauwe Pan 2 zijn gewijzigd van 'Gemengd – 1' naar 'Wonen – 1'.

Almere, 24 november 2016

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruijm

De voorzitter,

F.M. Weerwind

Gemeente Almere

