

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kruidenwijk en Beatrixpark

RV-nummer
RV-13/2018

Beleidsveld: Ruimtelijke ontwikkeling

Procedure
Carrousel:
15 februari 2018

Besluitvorming:
22 februari 2018

Portefeuillehouder T. Herrema
Vragen bij: W.B. de Kleuver
Dienst: Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon: 06- 26564524

Pagina 1

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', drie zienswijzen ontvankelijk en één niet-ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan Kruidenwijk en Beatrixpark gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP2EM01-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 13-02-2017.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
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: Gemeentelijke visie Werklocaties, Vestigingsvisie Horeca Almere 2016, Archeologienota en Archeologieverordening.

Waarom wordt dit besluit aan de raad voorgelegd?

De gemeente Almere is bezig met de actualisatie van bestemmingsplannen. Eén van deze actualisaties is het bestemmingsplan Kruidenwijk en Beatrixpark. Op 7 maart 2017 heeft uw college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tijdens de termijn van terinzageligging zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben deels geleid tot een aanpassing van de regels en/ of verbeelding van het plan. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

De raad dient nu te beslissen over de zienswijze, de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, de vaststelling van het bestemmingsplan en de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie.

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

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

RV-nummer
RV-13/2018

1. Instemmen met Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de terinzagelgging zijn dus 5 zienswijzen ingediend. De belangrijkste met de gemeentelijke reactie daarop zijn als volgt:

- a) De Gasunie geeft aan dat de gasleiding niet juist op de kaart is weergegeven.

Reactie: Dit is aangepast.

Procedure
Carrousel:
15 februari 2018

- b) Bewoners van de Pepermunstraat vinden de bouwhoogte van het nieuwbouwcomplex op de hoek Pimpernelstraat/ Korianderstraat met 4 etages te hoog. Drie is het maximum. Het uitzicht wordt belemmerd. Daarnaast vrezen bewoners voor parkeer- en wateroverlast. Tenslotte willen ze dat het veldje met een prachtige boom achter Pepermunstraat 3 wordt behouden en als 'groen' wordt bestemd.

Reactie: het nieuwbouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en past goed in de bestaande structuur van de wijk. Alleen op de hoek, het verst weg van de bewoners wordt het complex 4 verdiepingen hoog. Mede omdat er eerder een school stond, wordt het uitzicht niet onevenredig belemmerd. Daarbij komt dat er met het nieuwbouwplan wordt voldaan aan de dringende behoefte om goedkope rug-aan-rug woningen en appartementen te realiseren. Qua parkeren is voldaan aan de geldende normen en het bouwplan leidt niet tot onacceptabele wateroverlast. Het verzoek om het veldje als 'groen' te bestemmen is overgenomen.

Besluitvorming:
22 februari 2018

Pagina 2

- c) Beheergroep buurtbewoners Beatrixpark wil dat de toelichting op een tweetal punten wordt aangepast aangaande het plan tot verbetering van het Beatrixpark. Ook willen de buurtbewoners dat de reservering van de IJmeerlijn op de verbeelding en uit de regels wordt geschrapt, omdat deze feitelijk onmogelijk is geworden door de spoorverbreding. Reactie: De toelichting is aangepast: het realiseren van doorkijken en de uitbreiding van het bestaande parkeerterrein is onderdeel van de participatie en wordt nog uitgewerkt. De reservering van de IJmeerlijn wordt niet geschrapt. Het is de bedoeling deze lijn in de toekomst te realiseren en de reservering is bedoeld om de gronden ervoor vrij te houden van bebouwing. Er is geen sprake van dat de aanleg is geannuleerd.

- d) De Gateway Diner in het Beatrixpark wil een ontsluitingsweg van en naar zijn pand, parkeerplaatsen naast het pand, een hotel/pension in zijn beheerderswoning en passantenligplaatsen in het water voor zijn pand. Reactie: de zienswijze is te laat ingediend, dus moet deze niet-ontvankelijk worden verklaard. Er wordt vanwege de concrete wensen wel inhoudelijk op ingegaan. Na zorgvuldige afweging is besloten niet mee te werken aan zijn verzoeken. De weg en parkeerplaatsen zijn een onevenredig zware ingreep op de kwaliteit van het park (versnipperd het park, onttrekt groot deel van het park aan de openbaarheid en doorkruist fiets-, voet- en skeelerpaden). Dit is onwenselijk gelet op het open karakter van dit park. Bovendien leidt het tot meer verkeer en parkeren in de er boven gelegen woonwijk. Aan de zuidkant van het park is al een parkeerterrein en beter is om dit te verbeteren/ uit te breiden. Overigens wist de eigenaar bij aankoop drie jaar geleden dat er geen weg en parkeerplaatsen aanwezig / mogelijk waren. Een pension/ hotel draagt niet bij aan de recreatieve of kwalitatieve beleving van het park, maar is een voorziening met het park als decor. Voor parkbezoekers heeft dit geen toegevoegde waarde. De gemeente wil de dagrecreatie bevorderen en niet verblijfsrecreatie. Bed & breakfast mag wel in een bedrijfswoning als aan-huis-verbonden beroep, maar de eigenaar heeft aangegeven dat er geen bewoner is dus dit is geen optie. Van belang is dat is geconstateerd dat de eigenaar in de woning kamers verhuurd. Dit is niet toegestaan (de kamerbewoners hebben geen relatie met het bedrijf dus wordt het niet als bedrijfswoning gebruikt) en er loopt een handhavingsactie. Tenslotte is een passantenligplaats aan de steiger voor de Diner, zodat

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-13/2018

Procedure
Carrousel:
15 februari 2018

Besluitvorming:
22 februari 2018

Pagina 3

boten er 3 dagen kunnen verblijven, niet wenselijk. De Ligplaatsenverordening staat dit niet toe en bovendien willen we dagrecreatie en geen verblijfsrecreatie. Ook verstoort het lang aanleggen van boten de relatie vanaf de Beatrixpromenade met het water (identiteitsdragers).

Voor de volledige zienswijzen en de reactie daarop zie de nota van zienswijzen bestemmingsplan Kruidenwijk en Beatrixpark.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

2.1 Actueel beleid is verwerkt in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Kruidenwijk en Beatrixpark is een actualisatieplan, waarbij het bestaande gebruik en de bestaande bebouwingmogelijkheden als zodanig zijn bestemd en waar mogelijk verruimd. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn de volgende.

- Archeologie: De archeologisch waardevolle gebieden in het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' overeenkomstig het vastgestelde Archeologiebeleid uit 2016.
- Ontwikkelingen: Concrete ontwikkelingen waarvan de ruimtelijke haalbaarheid is gemotiveerd zijn meegenomen in dit plan. De belangrijkste zijn de transformatie van het pand Pepermuntstraat 3 in 16 woningen, waarmee wordt geanticipeerd op de lopende vergunningsprocedure, en de uitbreiding van een sportkantine in het Rie Mastenbroeksportpark.

Zie voor een compleet overzicht van de ambtshalve wijzigingen de nota van zienswijzen.

2.2 Bestemmingsplannen moeten aan landelijke normen voldoen en digitaal raadpleegbaar zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. De Wro verplicht dat het plan kan worden geraadpleegd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een bestemmingsplan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer.

2.3 Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen worden inhoudelijke verbeteringen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De wijzigingen zoals die in de regels en de verbeelding van het plan zijn opgenomen verbeteren de kwaliteit van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. 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. De gemeentelijke kosten voor de bouwplannen in dit plan worden verhaald via gronduitgifte, waardoor het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst niet aan de orde is.

4. 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 de verantwoordelijke Minister en Gedeputeerde Staten van Flevoland een reactieve aanwijzing geven met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking kan alleen eerder worden gedaan, indien hiervoor toestemming wordt gegeven. Bij brief van 21 februari 2012 heeft de Minister laten weten akkoord te zijn, indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. Bij

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

dit bestemmingsplan is hiervan geen sprake. Gedeputeerde Staten hebben 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.

RV-nummer
RV-13/2018

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

Procedure
Carrousel:
15 februari 2018

Tegen het besluit van uw raad kan beroep aangetekend worden. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken schriftelijk beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan ingesteld worden door:

Besluitvorming:
22 februari 2018

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden tegen de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht.

Pagina 4

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

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?

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.

Zienswijzen

Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De reacties op de zienswijzen zijn opgenomen in de nota zienswijzen. Zie ook onder 1 van dit raadsvoorstel.

Procedure en informatie aan bewoners

Het college heeft op 7 maart 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft van 30 maart t/m 10 mei 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. Op 11 april 2017 is er een inloopavond gehouden waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om aan belangstellenden toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

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. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld en/ of de zienswijzen niet worden overgenomen, dan blijven de verouderde planologische regelingen gelden en is het plan niet overeenkomstig 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. Het plan is dan juridisch niet geheel correct en conform de meest recente juridische standaarden. Bovendien worden de zienswijzen dan, voor zover gegrond, niet overgenomen. Dit wordt niet wenselijk geacht.

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Bijlagen

RV-nummer
RV-13/2018

1. Bestemmingsplan Kruidenwijk en Beatrixpark, inclusief plankaarten en nota zienswijzen.

Achterliggende stukken

Procedure
Carrousel:
15 februari 2018

1. Collegebesluit d.d. 7 maart 2017 omtrent het ontwerpbestemmingsplan.
2. Raadsbrief n.a.v. collegebesluit maart 2017.
3. Collegevoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kruidenwijk en Beatrixpark en –besluit d.d. 19 december 2017.

Besluitvorming:
22 februari 2018

Pagina 5

Raadsbesluit

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kruidenwijk en Beatrixpark

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-13/2018

De raad van de Gemeente Almere

Procedure
Carrousel:
15 februari 2018

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluitvorming:
22 februari 2018

Pagina 1

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', drie zienswijzen ontvankelijk en één niet-ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan Kruidenwijk en Beatrixpark gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP2EM01-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 29 oktober 2016.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Almere, 22 februari 2018

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruijm

De voorzitter,

F.M. Weerwind