

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Literatuurwijk' - gewijzigde vaststelling

RV-nummer
RV-53/2018

Beleidsveld Ruimtelijke & Economische ontwikkeling

Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 1

Portefeuillehouder M. Veeningen
Vragen bij: M. Kriele
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Mobiliteit
Telefoon: 06-52783870

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Literatuurwijk, de ingediende zienswijzen conform deze nota ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Literatuurwijk gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Literatuurwijk, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP2J02-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 7 juni 2016.
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: Gemeentelijke visie Werklocaties, Vestigingsvisie Horeca Almere 2016, Archeologienota en Archeologieverordening.
-

Waarom wordt dit besluit aan de raad voorgelegd?

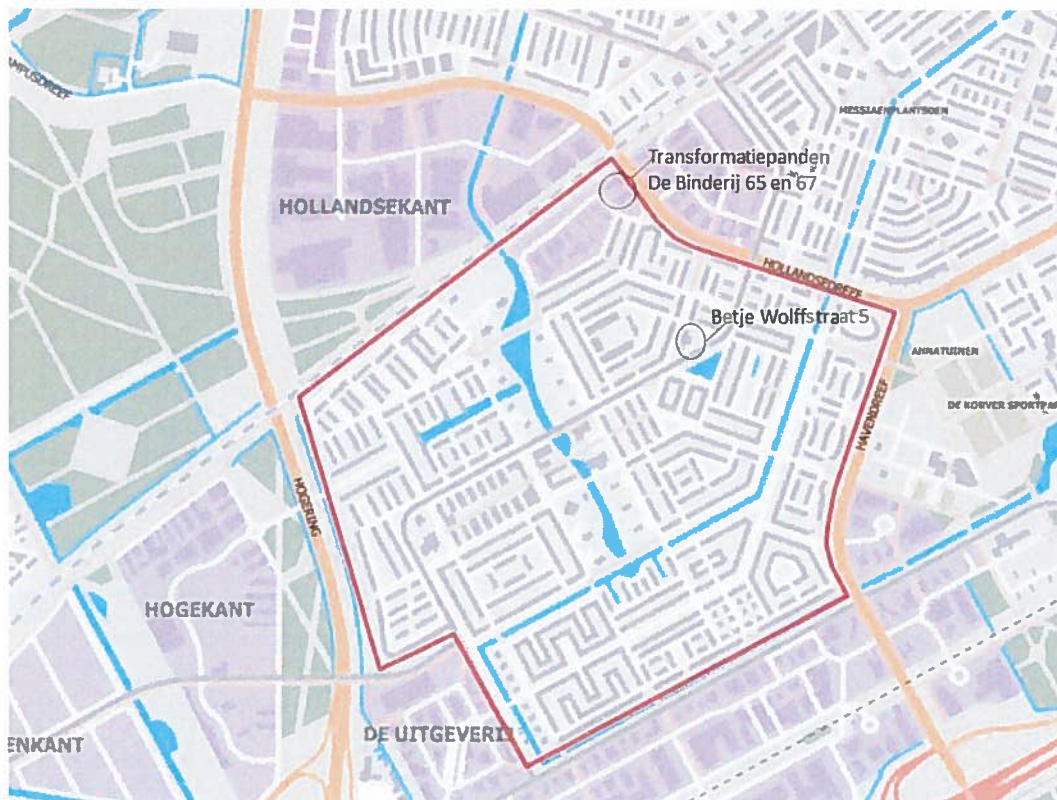
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar telkens opnieuw te worden vastgesteld. In het kader van deze actualisatieplicht is een nieuw bestemmingsplan (B-plan) voor Literatuurwijk opgesteld.

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-53/2018

Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 2



Het plan handhaaft grotendeels de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden, waarbij de bouwregels zijn geactualiseerd en actueel beleid is verwerkt in de planregels. Daarnaast maakt het plan de transformatie naar woningen van twee panden op De Binderij mogelijk. De Binderij is niet opgenomen op de lijst voor gebiedstransformatie, maar daar waar ruimte is, wordt transformatie mogelijk gemaakt.

De raad dient nu te beslissen over de zienswijzen, 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.

Hieronder wordt nader ingegaan op de voorgestelde beslispunten.

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Literatuurwijk', de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.

1.1 Een deel van de ingediende zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

De zienswijzen betreffen een zevental onderwerpen. De meeste reclamanten zijn ondernemer/bewoner van De Binderij. Daarnaast is er een zienswijze ingediend betreffende de (voormalige) school aan de Betje Wolffstraat 5.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan samengevat op de volgende onderdelen aan te passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- De reguliere Staat van bedrijfsactiviteiten toepassen op De Binderij, i.p.v. de Functiemengingslijst;
- Een zoning aan te brengen in waar milieucategorie 3.2, 3.1 en 2 op De Binderij is toegestaan;
- Geen afwijkingmogelijkheid opnemen voor nieuwe geluidgevoelige functies

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

(maatschappelijke voorzieningen en (bedrijfs)woningen);

- De maximale hoogte van het bouwvlak aan de Betje Wolffstraat terugbrengen naar 10 meter.

Voor een volledige beschrijving van de aanpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Literatuurwijk.

Hierna volgt per onderwerp een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie. Voor de volledige zienswijzen en reacties wordt verwezen naar de bijlage "Nota van Zienswijzen".

- a) Geluid- en milieunormen in relatie tot functiemenging/transformatie naar wonen op De Binderij

Reclamanten geven aan dat een aantal bestaande bedrijven niet past binnen de in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte milieucategorieën. Deze bedrijven zullen naar de mening van reclamanten ook beperkt worden in hun bedrijfsactiviteiten (huidige en uitbreidingsmogelijkheden) als gevolg van de transformatie van twee bestaande kantoorpanden naar woningen. De ondernemers vrezen door de kortere afstand niet meer te kunnen voldoen aan de geluidnormen op gevels van gevoelige bestemmingen en daardoor beperkt te worden. Tegelijkertijd geven bewoners van de bedrijfswoningen aan de Multatuliweg aan dat zij ook de mogelijkheid van bewoning van hun werkunits aan De Binderij wensen, echter zonder loskoppeling van de bedrijfswoning.

Gemeentelijke reactie

Milieucategorie en geluid

Uit de gesprekken die zijn gevoerd met de ondernemers is inderdaad gebleken dat een aantal bedrijven onder een zwaardere milieucategorie valt dan in het ontwerpbestemmingsplan op basis van de (toen nog concept) Gemeentelijke Visie Werklocaties mogelijk was gemaakt. Daarom wordt voorgesteld om in afwijking van het beleid voor dit binnenstedelijke bedrijventerrein niet de functiemengingslijst toe te passen, maar de zogenaamde functiescheidingslijst zoals voor reguliere bedrijventerreinen gebruikelijk is. De afstand tussen de te transformeren kantoorpanden en de bestaande bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 voldoet aan de te hanteren richtafstanden. Daarnaast is van belang dat het nu nog geldende bestemmingsplan '2J' bij recht één bedrijfswoning per bedrijf toestaat. Deze bedrijfswoningen hebben dezelfde beperkende gevolgen als burgerwoningen, ook voor wat betreft geluid op de gevel. Voor alle percelen geldt dat er op kortere afstand dan de nieuw te realiseren woning al een bedrijfswoning aanwezig is. Daarom kan geconcludeerd worden dat een transformatie naar woningen van De Binderij 65 en 67 geen verdergaande beperkingen oplegt aan de bestaande bedrijven van reclamanten voor wat betreft de huidige activiteiten, maar ook niet ten aanzien van toekomstige activiteiten, dan de reeds geldende beperkingen als gevolg van de bestaande situatie.

Daarnaast is er akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van het gezamenlijke verkeer op De Binderij en vanwege verkeer van en naar de inrichting op de openbare weg, voor zover deze aan een inrichting is toe te rekenen. In het onderzoek is uitgegaan van de 'worst case' situatie voor een bedrijf op De Binderij. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Deze waarde is toelaatbaar. In combinatie met de gevelisolatie-eisen uit het Bouwbesluit is een binnenwaarde van 35 dB(A) gewaarborgd.

Voorgesteld wordt om het verzoek van de ondernemers van het middengebied om maximaal categorie 3.2 toe te staan te honoreren. Dit geldt echter niet voor de 3 percelen die het meest nabij de transformatiepanden zijn gelegen. Hier moet de maximale milieucategorie verlaagd worden naar 3.1 voor de tegenoverliggende percelen en naar 2 voor het aangrenzende perceel om te kunnen voldoen aan de richtafstand. De daar gevestigde bedrijven en de kenbaar

RV-nummer
RV-53/2018

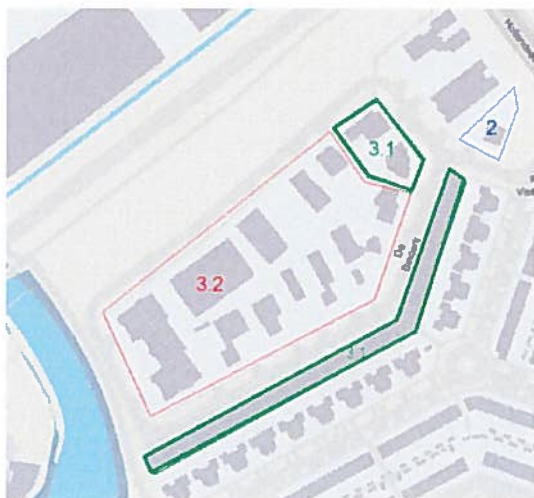
Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 3

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-53/2018

Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 4



gemaakte toekomstplannen passen binnen deze milieucategorie. Op deze manier is transformatie naar wonen van de twee kantoorpanden mogelijk.

Omkleuren werkunits

Voor de werkunits behorende bij de bedrijfspwoningen aan de Multatuliweg geldt echter dat de afstand tot bestaande categorie 3.2 bedrijven niet voldoet aan de richtafstand. Het is dan ook niet wenselijk om in de werkunits woningen toe te staan. Dit zou tot beperking van bestaande bedrijven leiden.

Burgerbewoning bedrijfspwoning Multatuliweg

Er zijn zienswijzen ingediend tegen de mogelijkheid van burgerbewoning van de bedrijfspwoningen aan de Multatuliweg, en tegelijkertijd is juist door een aantal bewoners/eigenaren van deze woningen de wens geuit om wel burgerbewoning mogelijk te maken. De mogelijkheid van burgerbewoning past binnen het beleid (GVW). Qua afstanden is burgerbewoning, gezien het feit dat het reeds om een bestaande woonsituatie gaat, milieujuridisch mogelijk zonder inperking van de bestaande bedrijfsmogelijkheden ten opzichte van de beperkingen die reeds uit het vigerende bestemmingsplan voort konden vloeien. Voorgesteld wordt daarom burgerbewoning mogelijk te maken (zoals ook reeds in het ontwerpbestemmingsplan werd voorgesteld).

Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Verkeersveiligheid, ontsluiting en parkeren op De Binderij

Reclamanten voeren aan dat er onvoldoende parkeergelegenheid is, de ontsluiting te beperkt is, er geen stoep aanwezig is en er een onveilige situatie kan ontstaan als hier mensen komen wonen die zich niet bewust zijn van de gevaren op een bedrijventerrein.

Gemeentelijke reactie

Voorwaarde voor de transformatie is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de transformatie naar woningen is lager dan het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voormalige functie van kantoren (zonder baliefunctie). De bestaande verkeersstructuur kan dit prima opvangen.

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat er een vrij liggend voetpad zal worden aangelegd, zodat de bewoners veilig van en naar hun woning kunnen komen. Het type woningen dat zal worden gerealiseerd - gemeubileerde studio's en kleine appartementen - lenen zich niet voor huishoudens met kinderen.

Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar wel tot afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars.

c) Strijd met goede ruimtelijke ordening/beleid etc. m.b.t. De Binderij

Niet alle noodzakelijke onderzoeken zijn gedaan, met als gevolg dat de wijzigingen niet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Zo worden bedrijven worden ernstig beknot in hun mogelijkheden. Het vrachtverkeer 's nachts geeft overlast voor de burgerwoningen, hetgeen geen goede ruimtelijke ordening is.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen is alsnog nader onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting als

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-53/2018

Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 5

gevolg van het verkeer op De Binderij. Uit dit onderzoek volgt de conclusie dat er geen strijdigheid is met geluidsnormen voor wonen in de panden De Binderij 65 en 67 als gevolg van het verkeer op De Binderij.

Tevens is er een nadere beschouwing gemaakt van de gevestigde bedrijven. Dit heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt de reguliere Staat van Bedrijfsactiviteiten te hanteren om de mogelijkheid van voortzetting van bestaande bedrijvigheid te garanderen, i.p.v. de functiemengingslijst. Op basis van deze nadere beschouwing is vervolgens een heroverweging gemaakt over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de planologische mogelijkheid van woningen ter plaatse van De Binderij 65 en 67, 6 en 8 en ter plaatse van de bedrijfsunits behorende bij de bedrijfswoningen aan de Multatuliweg. Geconcludeerd is dat ter plaatse van De Binderij 65 en 67 de afstand tot de aanwezige 3.1 en 3.2 bedrijven voldoende groot is en de bedrijven van reclamanten niet in hun huidige activiteiten worden beperkt en eventueel nog kunnen groeien tot de maximaal toegestane categorie (3.2).

De planologische mogelijkheid voor woningen ter plaatse van De Binderij 65 en 67 voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor De Binderij 6/8 en de bedrijfsunits van de bedrijfswoningen aan de Multatuliweg geldt dat deze locaties op onvoldoende afstand van de gevestigde categorie 3.1 en 3.2 bedrijven zijn gelegen om daar transformatie naar woningen mogelijk te maken zonder de rechten van de gevestigde bedrijven aan te tasten. Wij zijn daarom van mening dat toevoeging van de planologische mogelijkheid voor wonen op die locaties niet passend is in een goede ruimtelijke ordening. Bovendien voldoen deze locaties niet aan de voorwaarde opgenomen in de GVW dat de locatie aan de rand van een binnenstedelijk bedrijventerrein moet zijn gelegen.

Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d) Waardedaling panden De Binderij

Reclamanten verwachten dat hun panden in waarde dalen door het toestaan van een lagere maximale milieucategorie en door het daarmee samenhangende risico op leegstand.

Gemeentelijke reactie

Voor een deel van het terrein is de verlaging van de milieucategorie teruggedraaid. Daarnaast staat het nu nog geldende bestemmingsplan '2J' bij recht een bedrijfswoning per bedrijf toe. Dit betekent dat alle reclamanten er reeds rekening mee hadden moeten houden dat op het naastgelegen perceel, en daarmee op kortere afstand dan de te transformeren panden, een geluidgevoelig object gerealiseerd kon worden waardoor het bedrijf in zijn mogelijkheden zou kunnen worden beperkt. De mogelijkheid van woningen op de percelen De Binderij 65 en 67 veroorzaken naar onze mening geen planschade voor de bedrijven op De Binderij.

Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van andere zienswijzen is echter wel aan deze zienswijzen tegemoetgekomen.

e) Verzoeken m.b.t. De Binderij

Verzocht wordt om milieucategorie 3 te blijven toestaan, maar geen burgerwoningen en geen maatschappelijke activiteiten toe te staan. Andere reclamanten verzoeken echter om in de werkunits behorende bij de bedrijfswoningen aan de Multatuliweg en in de panden De Binderij 6 en 8 juist wel burgerbewoning mogelijk te maken.

Gemeentelijke reactie

Voor het deel van De Binderij waar zich bedrijven in de categorie 3.1 en 3.2 bevinden wordt de huidige maximale milieucategorie (3.2) conform het verzoek gehandhaafd. De afwijkingmogelijkheid voor geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen is geschrapt. Aan de verzoeken om burgerbewoning van de werkunits en de panden De Binderij 6 en 8 mogelijk te

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

maken kan niet worden meegewerkt vanwege de daaruit volgende beperkingen voor bestaande 3.1 en 3.2 bedrijven en wegens strijd met het beleid (GVW).

RV-nummer
RV-53/2018

Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 6

f) Procedurele aspecten bestemmingsplan

Reclamanten vermoeden 'vriendjespolitiek' omdat de inloopavond gehouden is op het perceel van een belanghebbende. Voorts wordt gesteld dat er geen hoorzitting is gehouden voor vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden.

Gemeentelijke reactie

Er is geen sprake geweest van vriendjespolitiek. De gedachte was juist dat het voor belanghebbenden drempel verlagend was als de inloopavond zo dicht bij hen werd georganiseerd.

Het bestemmingsplan en de hogere waarden zijn nog niet vastgesteld. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden is juist bedoeld om iedereen de gelegenheid te geven om zijn mening kenbaar te maken.

Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g) Gebruiksmogelijkheden en maximale hoogte Betje Wolffstraat 5

Reclamanten verzoeken de gebruiksmogelijkheden te beperken tot maatschappelijk en het (een deel van) het onbebouwde gebied te labelen als sportveld of speelterrein. Reclamanten zijn van mening dat bij realisatie van woningen het woongenot verminderd en de woningen minder waard worden. Reclamanten verzoeken de toegestane hoogte gelijk te trekken met de omliggende woningen.

Gemeentelijke reactie

Betje Wolffstraat 5 heeft in het huidige bestemmingsplan ('2J') de bestemming Woondoeleinden II. Binnen deze bestemming zijn woningen nu al toegestaan. De eventuele nieuwe woningen (er zijn nog geen concrete initiatieven) zijn gelegen tegenover de voorgevels van de bestaande woningen waardoor er geen onevenredige aantasting van de privacy voor de bestaande woningen plaatsvindt. Van een waardevermindering in objectieve zin kan naar onze mening dan ook geen sprake zijn. Wij zijn van mening dat niemand gebaat is met een langdurig leegstaand schoolgebouw, met onvermijdelijk verpaupering tot gevolg.

Voor wat betreft de maximale hoogte van het bestaande bebouwing wordt meegewerkt aan het verzoek en deze wordt teruggebracht naar 10 meter. Wel wordt er op gewezen dat op grotere afstand van de woningen, richting de busbaan, in verband met het groengebied aan de overzijde van de busbaan, een hogere hoogte juist wenselijker zou zijn. Een dergelijke ontwikkeling is op dit moment echter nog niet aan de orde en ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De verwachting is echter dat het gebied in de toekomst getransformeerd zal worden tot een woongebied, waarbij rekening moet worden gehouden met een oplopende hoogte naarmate de afstand tot de bestaande woningen groter is.

Het speelterrein blijft binnen de nieuwe bestemming mogelijk.

Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan Literatuurwijk gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

2.1 De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen leiden tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsbesluit

In de Nota zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan (zie beslispunt 1). Hiermee wordt tegemoet

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-53/2018

Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 7

gekomen aan een deel van de zienswijzen en wordt de juridische kwaliteit en actualiteit van het bestemmingsplan verhoogd. Dit heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen zijn naar aard en omvang niet zo groot dat er sprake is van een wezenlijk ander plan. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet opnieuw voor zienswijzen ter inzage te worden gelegd.

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 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 het besluit opgenomen. De raad wordt geadviseerd om het bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig de in de zienswijzennota opgenomen wijzigingen.

2.2 Bestemmingsplannen moeten digitaal raadpleegbaar zijn

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

Daarnaast moet bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden aangegeven welke ondergrond is gebruikt voor het maken van het plan. Voor dit bestemmingsplan is dat de Grootschalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 7 juni 2016.

2.3 Besluit Hogere waarden Wet Geluidhinder

Voor de transformatie van twee kantoorpanden op De Binderij naar woningen zijn hogere waarden noodzakelijk. Het besluit Hogere Waarden is genomen door de Omgevingsdienst en is ter kennisname bij het raadsvoorstel gevoegd.

3. Geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van artikel 6.12 Wro (afdeling 6.4 Grondexploitatie) stelt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, indien het kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd (bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst). Uiteraard is een exploitatieplan ook niet noodzakelijk, als realisering van het bouwplan geen kosten vergt van de overheid.

Voor wat betreft onderhavig bestemmingsplan hoeft alleen de mogelijkheid van transformatie van de kantoorpanden De Binderij 65 en 67 te worden aangemerkt als bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro omdat hiermee de realisatie van meer dan 10 woningen mogelijk wordt gemaakt. In verband met het verhaal van kosten zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de eigenaren van de twee transformatiepanden. Voor het realiseren van de extra benodigde parkeerplaatsen bij het pand De Binderij 65 zal er sprake zijn van gronduitgifte. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet verplicht.

4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien de raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, mag het vaststellingsbesluit pas zes weken na de datum van vaststelling bekend worden gemaakt. Dit biedt het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: BZK) en GS de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing aan de raad te geven met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien BZK en GS hiervoor toestemming hebben gegeven.

Bij brief van 21 februari 2012 heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu (het voormalige ministerie waar ruimtelijke ordening onder viel) laten weten akkoord te zijn met eerdere

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

publicatie indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. Er zijn van BZK geen wijzigingen ten aanzien van dit standpunt ontvangen. Bij het bestemmingsplan Literatuurwijk is er geen sprake van directe rijksbelangen.

GS hebben vooraf geen algemene toestemming gegeven voor eerdere publicatie. Daarom is in het vaststellingsbesluit expliciet het verzoek aan GS opgenomen om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken. Indien GS de toestemming geven, dan kan het vaststellingsbesluit eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduretijd van het bestemmingsplan worden verkort.

RV-nummer
RV-53/2018

Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 8

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

Een actuele juridisch-planologische regeling voor het gebied in lijn met huidig beleid en conform huidige standaarden.

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

Na de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan ingesteld worden door:

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

De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend op basis van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt echter nog niet in werking indien er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door Gedeputeerde Staten of indien een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van 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?

Het besluit zorgt voor een actuele juridisch-planologische regeling voor het gebied in lijn met huidig beleid. Dit houdt o.a. in dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van woningen over het algemeen iets zijn verruimd.

In het plangebied bevinden zich enkele panden voor maatschappelijke voorzieningen die leeg staan of mogelijk op korte termijn leeg komen. Voor deze panden is niet alleen het huidige/voormalige gebruik bestemd, maar zijn de ruimere planologische mogelijkheden uit de nu nog geldende bestemmingsplannen overgenomen om eventuele herontwikkeling mogelijk te maken.

Daarnaast bevinden zich op de Binderij twee kantoorpanden die al langere tijd kampen met leegstand. Voor deze panden is de mogelijkheid voor een transformatie naar wonen opgenomen.

Participatie

Het voorliggende bestemmingsplan is tot stand gekomen via de gebruikelijke procedure voor bestemmingsplannen, waarbij extra overleggen zijn gevoerd met een aantal ondernemers van De Binderij.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Literatuurwijk' heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is er een inloopavond gehouden waar bewoners en bedrijven informatie konden krijgen over het plan. Naar aanleiding van de inloopavond zijn er

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

tijdens de ter inzage termijn nog individuele gesprekken met ondernemers geweest om uitleg te geven en vragen te beantwoorden over het ontwerpbestemmingsplan.

RV-nummer
RV-53/2018

Op 30 maart 2017 is een eerste ambtelijk voorstel voor aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen besproken met de reclamanten die hadden aangegeven dat hun bedrijven niet pasten in het ontwerpbestemmingsplan. Op verzoek van een aantal ondernemers heeft op 2 mei 2017 een bezoek van wethouder M. Pol aan het bedrijventerrein plaatsgevonden. Tijdens dit bezoek zijn een aantal extra onderzoeken toegezegd. Deze onderzoeken en de reacties op het ambtelijk voorstel zijn verwerkt in het bestemmingsplan en/of in de Nota zienswijzen. Vervolgens heeft op 10 april 2018 nog een informatieavond plaatsgevonden en is er n.a.v. een gesprek op 24 april tussen een van de eigenaren aan de Multatuliweg en wethouder Herrema een enquête gehouden onder de eigenaren aan de Multatuliweg en heeft een heroverweging plaatsgevonden ten aanzien van de aanduiding van de bedrijfswoningen aan de Multatuliweg als 'gewone' woning (mogelijkheid burgerbewoning).

Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 9

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Het opstellen en het in procedure brengen van dit bestemmingsplan is opgenomen in de afdelingsbegroting van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Mobiliteit (ROM) en vormt een onderdeel van het door de afdeling aangestuurde programma Actualisering bestemmingsplannen.

Voor het verhalen van kosten i.v.m. de transformatiemogelijkheid op De Binderij zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de betreffende vastgoedeigenaren.

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 blijven de verouderde planologische regelingen gelden en is het plan niet in overeenstemming met het huidige beleid.

Als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dan worden de ambtshalve wijzigingen niet doorgevoerd. Bovendien wordt de zienswijze dan, voor zover gegrond, niet overgenomen. Dit wordt niet wenselijk geacht.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Literatuurwijk
- Nota van zienswijzen
- Besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder

Achterliggende stukken

Collegevoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Literatuurwijk en besluit d.d. 10-07-2018.

Raadsbesluit

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Literatuurwijk

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-53/2018

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Procedure
Carrousel:
11 oktober 2018
Besluitvorming:
15 november 2018
Pagina 1

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Literatuurwijk, de ingediende zienswijzen conform deze nota ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Literatuurwijk gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Literatuurwijk, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP2J02-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 7 juni 2016.
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.

Almere, 15 november 2018

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruim

De voorzitter,

F.M. Weerwind