

# Voorstel aan de Gemeenteraad

---

## Onderwerp

### Vaststelling bestemmingsplan Hollandsekant

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	M. Pol
Vragen bij	S. Gratama
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	06- 52783757

## Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer  
RV-77/2016

Procedure  
Carrousel:  
1 december 2016

---

## Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Hollandsekant' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, waarbij:
  - Het plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2U04-vg01 in elektronische vorm is vastgelegd;
  - De verbeelding op papier het archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2U04-vg01 heeft;
  - De gebruikte ondergrond de Grootschalige Basiskaart van 11 augustus 2016 is;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) (artikel 3.1, 3.8, 6.12) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 1.2.3, 1.2.4);
- Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (2010);
- Detailhandelsvisie 2014;
- Horecanota (2000).

Het college heeft op 12 juli 2016 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Hollandsekant' en met de terinzagelegging daarvan. Van 18 augustus tot en met 28 september 2016 heeft het ontwerp plan ter inzage gelegen. Uw raad is door middel van een raadsbrief hierover geïnformeerd.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Nu de fase van terinzagelegging is afgerond, is uw raad aan zet om tot vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan voor Hollandsekant over te gaan.

Uw raad dient tevens te beslissen over de vraag of hierbij een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor het verhalen van kosten.



# Voorstel aan de Gemeenteraad

---

## 1. Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen

Het nieuwe bestemmingsplan biedt een actueel ruimtelijk kader waarmee zoveel mogelijk wordt voorzien in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Deze verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan betreft onder meer:

- productiegerichte bedrijven nu ook op Hollandsekant;
- detailhandel in auto's, boten en caravans, kringloopwinkels en afhaalpunten;
- Percentage kantoorgebruik tot 50% op bedrijfsniveau;

In grote lijnen behouden het voorliggende bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen, met een aantal nuanceringen. Zie hieronder.

### **Ontwikkelingen en verruiming op basis van het huidige vestigingsbeleid op Hollandsekant**

Voor de middellange termijn zijn geen wezenlijke veranderingen te verwachten. De niet-logistieke bedrijvigheid heeft zich geruisloos weten in te passen. Op het terrein zijn geen gronden meer uitgeefbaar en er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (toets Ladder duurzame verstedelijking). Het nieuwe bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, met de nodige globaliteit en flexibiliteit. Verder wordt het in de afgelopen periode vastgestelde beleid doorgevoerd in dit bestemmingsplan. Het gaat daarbij om het volgende.

- Vanwege flexibiliteit en conform de huidige GVV wordt in het nieuwe bestemmingsplan ruimte geboden voor niet-logistieke bedrijven conform bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten en tot maximaal milieucategorie 3.2. In lijn daarmee wordt ook conform de Detailhandelsvisie 2014 de vestiging van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit alleen bij productiebedrijven mogelijk, waarbij de ondergeschikte detailhandel gelieerd moet zijn aan de hoofdactiviteit van het bedrijf.
- In de Detailhandelsvisie 2014 is ook opgenomen dat het PDV-vestigingsbeleid (PDV: Perifere Detailhandel Vestigingen) niet van toepassing is voor de bedrijfscategorieën auto's, boten en caravans (abc). Deze abc-bedrijven kunnen zich vestigen op bedrijventerreinen die daarvoor geschikt zijn bijvoorbeeld wat betreft bereikbaarheid en goede ruimtelijke inpassing. Volgens de detailhandelsvisie komen hiervoor alleen binnenstedelijke en (modern) gemengde bedrijventerreinen in aanmerking. Vestiging van abc-bedrijven op Hollandsekant is in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid.
- In de Nota Afhaalpunten en Kringloopwinkels staat dat zich op Hollandsekant geen kringloopwinkels kunnen vestigen, maar omdat in het nieuwe bestemmingsplan een verruiming wordt doorgevoerd naar meer dan alleen logistiek, wordt nu ook een kringloopwinkel mogelijk gemaakt (met een afwijkingsbevoegdheid; ontsluiting, parkeren).



# Voorstel aan de Gemeenteraad

---

Afhaalpunten zijn ook mogelijk, maar voor Hollandsekant is wenselijk de locatie te kunnen toetsen aan de voorwaarden uit het beleid (ontsluiting, parkeren). Ook hiervoor geldt dus de afwijkingsprocedure.

- Conform de GVV wordt de kantoorhoudendheid opgetrokken van 30 % naar 50 %.
- Bedrijfswoningen zijn op Hollandsekant niet toegestaan.
- Wat betreft de reservering IJmeerlijn worden de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende plan niet overgenomen in dit nieuwe plan. Dit wordt niet nodig geacht nu de geprojecteerde route alleen door de bestemming 'Groen' loopt, waar geen ontwikkelingen gewenst zijn en dus ook niet mogelijk worden gemaakt. Volstaan is met een aanduiding 'zonder gebouwen' voor de betreffende zone. Aldus zijn ook geen nieuwe nutsgebouwen toegestaan in deze strook.
- De (geplande) toegangsweg binnen het plangebied Hollandsekant naar de nieuwe Railinzetplaats (RIP), waarvoor in april 2015 een omgevingsvergunning is verleend, heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen.

## **Nieuw vestigingsbeleid**

Het college heeft recent ingestemd met een ontwerp voor een nieuwe vestigingsvisie voor economische activiteiten, de Gemeentelijke Visie Werklocaties (GVW), met daarin een nieuwe Horecavisie. Vaststelling in de raad is begin 2017 voorzien.

Dit nieuwe beleidskader vormt straks de basis voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.

Het nieuwe beleid biedt met name een verruiming voor de vestiging van voorzieningen op reguliere bedrijventerreinen, voor wonen aan de rand van binnenstedelijke bedrijventerreinen en voor maatwerk voor kavels of panden van vertrekkende bedrijven zonder nieuwe eigenaars/gebruikers. Deze verruiming kan niet zonder meer bij recht worden toegestaan in bestemmingsplannen. Vaak moet per locatie en per verruiming een nadere planologische, verkeerskundige en/of milieu-technische afweging gemaakt worden, of moeten maatregelen worden genomen voordat de verruiming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Vooraf is niet in te schatten wat de wensen vanuit de markt zijn en welke initiatieven zich zullen aandienen op welke locaties. Daarom is het niet effectief om nu in het bestemmingsplan alle mogelijkheden af te wegen of te regelen via binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, mede vanwege de benodigde onderzoeken. Veel effectiever is het dan om volgend te zijn op initiatieven uit de markt en op basis van een goede ruimtelijke ordening te bezien of vestiging ter plaatse mogelijk en wenselijk is.

## *Omgevingsvergunning*

In de plantoelichting van voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook geanticipeerd op de komende GVW. In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning zal, nadat het nieuwe beleid is vastgesteld, moeten worden getoetst aan de voorwaarden zoals hierboven omschreven. Zo gauw de GVW en daarmee de horecavisie door de raad is vastgesteld en gepubliceerd vindt toetsing plaats aan de hand van het nieuwe beleid. Kortom, mits voldaan wordt aan de (milieutechnische) randvoorwaarden en een verzoek om afwijking ook overigens voldoet aan het principe van goede ruimtelijke ordening, kan een omgevingsvergunning worden verkregen voor



# Voorstel aan de Gemeenteraad

---

vestiging van niet rechtstreeks toelaatbare voorzieningen of horeca op de betreffende locatie.

## **Het bestemmingsplan digitaal vastleggen**

Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Zoals de Wet ruimtelijke ordening verplicht stelt, zal het plan worden aangeboden aan de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit nummer NL.IMRO.0034.BP2U04-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).

## **2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening**

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 1 (afdeling 6.4 grondexploitatie) stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, indien het kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd. Het moet gaan om een bouwplan, omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van het exploitatieplan altijd gekoppeld is aan de verlening van een omgevingsvergunning. In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die op grond van artikel 6.2.1 Bro leiden tot verplicht kostenverhaal. Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan (waarmee de kosten van de gemeente bij ontwikkeling van gronden op de eigenaar kunnen worden verhaald), vast te stellen, omdat de kosten van de gemeente anderszins zijn verzekerd. Het betreft namelijk een actualiseringsplan, waarin de huidige situatie wordt bestemd. Daar zijn geen kosten meer mee gemoeid.

Tegen het besluit van de 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 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.



# Voorstel aan de Gemeenteraad

---

Invullen door Raadsgriffie

## *Vooroverlegreacties*

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

RV-nummer  
RV-77/2016

## *Procedure en informatie aan ondernemers*

Het college heeft op 12 juli 2016 besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft vanaf 18 augustus tot en met 28 september 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. Eerder, op 20 juni 2016 is er een inloopbijeenkomst over het concept ontwerp gehouden voor ondernemers van zowel Hollandsekant als Veluwsekant, Sallandsekant en Het Atelier. Daarbij waren medewerkers van de gemeente aanwezig om aan belangstellenden toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Van de zijde van Hollandsekant zijn er geen belangstellenden op af gekomen.

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

Een alternatief is om dit bestemmingsplan niet vast te stellen. Het verouderde bestemmingsplan blijft dan gelden. In dat geval ontbreekt een actuele juridische planologische regeling voor het gebied en kunnen geen volledige leges worden ingevorderd door de gemeente voor het verlenen van omgevingsvergunningen in het gebied, omdat het huidige bestemmingsplan ouder is dan tien jaar. Bovendien is het oude plan niet in lijn met het huidige beleid.

1. Bestemmingsplan 'Hollandsekant'.

1. Collegebesluit d.d. 12 juli 2016 omtrent het ontwerp bestemmingsplan (zie Notubiz BenW vergaderingen)
2. Raadsbrief d.d. 12 juli 2016 inzake ontwerp bestemmingsplan (zie RIS-Raadsbrieven)
3. Collegebesluit Vaststelling bestemmingsplannen Hollandsekant en besluit d.d. 22 november 2016.



# Voorstel aan de Gemeenteraad

---



# Raadsbesluit

---

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Hollandsekant'

**Invullen door Raadsgriffie**

RV-nummer  
RV-77/2016

## De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

### Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Hollandsekant' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, waarbij:
  - Het plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2U04-vg01 in elektronische vorm is vastgelegd;
  - De verbeelding op papier het archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2U04-vg01 heeft;
  - De gebruikte ondergrond de Grootschalige Basiskaart van 11 augustus 2016 is;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Gemeente Almere



J.D. Pruij

F.M. Weerwind