

Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Onderwerp

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Vaststelling bestemmingsplan 'De Realiteit'

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014
Besluitvorming 3 april 2014

Beleidsveld	Beheer en leefomgeving
Portefeuillehouder	E. Anker
Vragen bij	B. Thier
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	036-5399621

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'De Realiteit' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.NL.IMRO.0034.BP2X07-vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2X07-vg01. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de Basiskaart Grootchalige Topografie (BGT) en Basiskaart Registratie Kadastrale grenzen (BRK) van 27 juli 2011.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening

- De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen te herzien (artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening).
- Op grond van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening). Dit is een termijn van orde.
- Indien een bestemmingsplan de bouw van één of meer woningen mogelijk maakt dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen tijdvak of fasering of het stellen van eisen of regels of een uitwerking voor regels (voor o.a. het bouwrijp maken) niet noodzakelijk is (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 december 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Uw raad dient nu te beslissen over:

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

- het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan;
- of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014
Besluitvorming 3 april 2014

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 het gebied De Realiteit. Het plangebied van het bestemmingsplan 'De Realiteit' is gelegen in de Noorderplassen (gebiedscod 2XO), ten noorden van de Von Draaisweg, ter hoogte van de Noorderplassenweg.

In het gebied De Realiteit zijn in de jaren 80 zeventien experimentele gebouwen geplaatst, als resultaat van de prijsvraag met als thema 'tijdelijk wonen'. De winnaars van de prijsvraag mochten hun ontwerp op basis van een tijdelijke bouwvergunning en een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan voor de duur van vijf jaren realiseren. Inmiddels is de termijn ruimschoots verstreken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een eerste basis gelegd voor de legalisering van de bestaande bouwwerken. Op grond van het vigerende oude bestemmingsplan zijn deze gebouwen niet toegestaan.

De gebouwen van De Realiteit vertegenwoordigen een unieke en architectonische waarde en zijn een belangrijke publiekstrekker voor Almere. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het behoud van de unieke architectonische en karakteristieke waarde van het gebied De Realiteit. Het bestemmingsplan is om die reden sterk conserverend van aard. Er is voorgeschreven dat de bestaande karakteristieke verschijningsvorm van deze beschrijvingen niet wordt aangetast. Om dit te bepalen is een onafhankelijk deskundig advies inzake de monumentenzorg voorgeschreven voor voorgenomen bouwplannen en sloopactiviteiten. Deze adviesverplichtingen zijn voorgeschreven bij het doorbreken van het algemene bouwverbod en een sloopvergunningstelsel (waarover hieronder meer bij de toelichting op beslispunt 1).

Aangezien de gemeente Almere niet beschikt over een gemeentelijke monumentenverordening en er tot op heden geen gebouwen zijn aangewezen als beschermd monument, is er met dit bestemmingsplan via bovenvermelde regeling gekoppeld aan de beschreven karakteristiek, gepoogd de bescherming te borgen van de bestaande unieke objecten.

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

1. Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.

Op 10 december 2013 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Uw raad is hierover geïnformeerd door middel van een raadsbrief. Na publicatie heeft dit ontwerp ter inzage gelegen van 16 december 2013 tot en met 27 januari 2014 (zes weken). Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014

Besluitvorming 3 april 2014

Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan gaat uit van een conservering van de bouwwerken die gerealiseerd zijn in het experiment Fantastiek. Op basis van beeldkwaliteit, beschrijving van het experiment 1988 en foto's, zijn de karakteristieke verschijningsvormen en de beeldbepalende elementen van de bouwwerken beschreven. Deze beschrijving is als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Aanduiding 'Karakteristiek'

In het bestemmingsplan zijn via de aanduiding 'Karakteristiek' voor de beschreven bebouwing een bouwverbod en een sloopvergunningstelsel opgenomen. Van het bouwverbod kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien vooraf een deskundig, onafhankelijk, en schriftelijk advies inzake de monumentenzorg daaromtrent is ingewonnen. Verder is bij deze afwijking een advies van de Rijksbouwmeester voorgeschreven. Tenslotte dient het gemeentelijke Bureau Archeologie en Monumentenzorg te adviseren over deze twee adviezen. Mocht er in de toekomst een gemeentelijke monumentencommissie ex artikel 15 van de Monumentenwet 1988 worden ingesteld, dan kan deze commissie het onafhankelijk schriftelijk advies inzake de monumentenzorg afgeven. Deze adviesverplichting is ook voorgeschreven bij het sloopvergunningstelsel dat in het plan is opgenomen.

Het bouwverbod en het sloopvergunningstelsel gelden tot op een afstand van 2,5 meter vanaf de bebouwing zoals deze zijn beschreven. Vanaf 2,5 meter kunnen er binnen de regels van het plan schuurtjes worden geplaatst en kan er gesloopt worden zonder voorafgaande sloopvergunning.

Vergunningsvrij bouwen

Het conserverend karakter van het bestemmingsplan wordt extra gewaarborgd omdat het vergunningsvrij bouwen niet geldt voor bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden, alsmede voor gebouwen met een tijdelijke bouwvergunning. Bij het wijzigen van de recreatieve bestemming in een woonbestemming wordt tevens het vergunningsvrij bouwen toegelaten. De enige manier om bij een woonbestemming toch het vergunningsvrij bouwen te beperken is om het gebied aan te wijzen als een beschermd stads- en dorpsgezicht, danwel de bouwwerken als gemeentelijk monument aan te wijzen. Hiertoe kan pas worden overgegaan nadat een gemeentelijke monumentenverordening of erfgoedverordening is vastgesteld, en panden op de Realiteit krachtens deze gemeentelijke monumentenverordening als gemeentelijk monument worden aangewezen.

Wijzigingsbevoegdheid tbv bestemming Wonen

De mogelijkheden voor een woonbestemming zijn nader onderzocht. Met name de geluidscontour van de Hoge Ring is bepalend gebleken voor het toekennen van een directe woonbestemming voor de gebouwen. De geluidscontour van de voorkeursgrenswaarde (48 dB_{Lden}) ligt ver in het plangebied. Dit geldt ook voor de 53 dB_{Lden} geluidscontour (de maximale hogere waarde die verkregen kan worden). Daarom is gekozen om voor de bestemming Recreatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bestemming Recreatie te wijzigen in de bestemming Wonen, mits kan worden voldaan aan bepaalde (bouwkundige) voorwaarden zoals gesteld in de Wet geluidhinder voor nieuwe situaties. Als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt dan moet deze worden gecombineerd met een besluit hogere waarde wegverkeerslawaaï. De procedure van de hogere waarde zal tegelijkertijd moeten worden doorlopen met die van het wijzigingsplan. De provincie, als belanghebbende vanwege haar rol als wegbeheerder over deze weg, heeft ambtelijk uitgesproken dat zij zich in de opzet vindt, mits haar belangen in de geluidsberekeningen meegenomen worden. In het wettelijk voorgeschreven bestuurlijk vooroverleg en tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de provincie over dit plan geen opmerkingen gemaakt of een zienswijze hierop ingediend.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014

Besluitvorming 3 april 2014

Met het akoestisch onderzoek behorend bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat, rekening houdend met de belangen van de wegbeheerder, onder voorwaarden een woonbestemming mogelijk is en een eventuele hogere waarde verleend kan worden. Het belang van de provincie is erin gelegen dat zij op termijn verantwoordelijk kan worden gesteld voor een eventuele geluidsanering aan de Hoge Ring (provinciale weg) indien achteraf gezien geluidgevoelige objecten aanwezig zijn in het toetsingsgebied waarbij niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden of verleende hogere waarde voor het wegverkeer. Voor de eigenaren betekent deze regeling feitelijk dat degene die bereid is te investeren ook een woonbestemming kan realiseren.

Recreatief gebruik met bedrijfsmatige activiteiten

De gebouwen op de Realiteit zijn in hoofdzaak in gebruik als recreatiewoningen, al dan niet samen met atelier of werkruimte. In het bestemmingsplan is dit vertaald door in de bestemming 'Recreatie' beroep en bedrijf toe te staan tot maximaal 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Hierbij is aangesloten op de bestaande beroep aan huisregeling zoals die is opgenomen in de Nota Kleine Bouw en in de Almeerse bestemmingsplannen.

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 vast te stellen bestemmingsplan is dit nummer NL.IMRO.0034.BP2X07–vg01.

2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het moet hier gaan om een 'bouwplan' omdat het kostenverhaal van de grondexploitatie gekoppeld is aan de verlening van een omgevingsvergunning. In het Bro is aangegeven wat onder een bouwplan moet worden verstaan.

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen (6:12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening). Dit kan als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de gronden anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels (voor o.a. het bouwrijp maken) niet noodzakelijk is.

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden gemaakt omdat de kosten van de grondexploitatie voor het plan anderszins verzekerd zijn met de koopovereenkomst uit 2006 tussen de gemeente en de vereniging De Realiteit. Op basis van deze koopovereenkomst zijn de gronden geleverd en is de koopsom op basis van een recreatieve bestemming is voldaan.

Daarnaast is het niet nodig om voor voorliggend bestemmingsplan een tijdvak of fasering op te nemen, regels of uitwerking van regels of het stellen van eisen voor o.a. het bouwrijpmaken.

Ook de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de recreatieve bestemming om te zetten in een woonbestemming vormt op dit moment geen verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen omtrent een exploitatieplan.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014
Besluitvorming 3 april 2014

Pas indien het college van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik maakt, dient bij het vaststellen van het wijzigingsplan te worden beoordeeld of de kosten van de grondexploitatie berekend op basis van een woonbestemming door middel van een anterieure overeenkomst zijn verzekerd danwel dat er een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet worden vastgesteld.

Wanneer wordt het besluit van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad 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.

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 I&M of GS of indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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.

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

Het bestemmingsplan geeft een actueel planologisch-juridisch kader voor het gebied De Realiteit.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

In het raadsbesluit De Realiteit van 4 februari 2010 (RV-nummer 06/2010) heeft de raad gelden ter beschikking gesteld voor het opstellen van een conserverend bestemmingsplan voor het gebied De Realiteit.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Een alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan is er geen planologisch kader om de gerealiseerde bouwwerken van het gebied De Realiteit te legaliseren. Het behoud van het unieke en bijzondere karakter van het wijkje De Realiteit, dat op dit moment een belangrijke publiekstrekker in Almere vormt, is dan niet geborgd.

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Afzien van het vaststellen van het bestemmingsplan kan daarnaast betekenen dat de gemeente niet voldoet aan de inspanningsverplichting uit de verkoopovereenkomst uit 2006 ten einde een woonbestemming mogelijk te maken.

Bij afzien van vaststellen van het bestemmingsplan wordt bovendien niet voldaan aan de wettelijke actualiseringsverplichting van bestemmingsplannen (bestemmingsplannen mogen niet ouder zijn dat 10 jaar).

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014

Besluitvorming 3 april 2014

Bijlagen

- Bestemmingsplan De Realiteit
- Toelichting bestemmingsplan De Realiteit
- Kaart

Achterliggende stukken

Collegevoorstel "Vaststelling bestemmingsplan De Realiteit" en besluit d.d. 18 februari 2014



Raadsbesluit

Invullen door Raadsgriffie

Onderwerp

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Vaststelling bestemmingsplan 'De Realiteit'

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'De Realiteit' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.NL.IMRO.0034.BP2X07–vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2X07–vg01. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de Basiskaart Grootchalige Topografie (BGT) en Basiskaart Registratie Kadastrale grenzen (BRK) van 27 juli 2011.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;

Almere, 3 april 2014

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruijm

A. Jorritsma – Lebbink

Gemeente Almere



Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Onderwerp

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Vaststelling bestemmingsplan 'De Realiteit'

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014
Besluitvorming 3 april 2014

Beleidsveld	Beheer en leefomgeving
Portefeuillehouder	E. Anker
Vragen bij	B. Thier
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	036-5399621

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'De Realiteit' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.NL.IMRO.0034.BP2X07-vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2X07-vg01. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de Basiskaart Grootchalige Topografie (BGT) en Basiskaart Registratie Kadastrale grenzen (BRK) van 27 juli 2011.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening

- De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen te herzien (artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening).
- Op grond van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening). Dit is een termijn van orde.
- Indien een bestemmingsplan de bouw van één of meer woningen mogelijk maakt dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen tijdvak of fasering of het stellen van eisen of regels of een uitwerking voor regels (voor o.a. het bouwrijp maken) niet noodzakelijk is (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 december 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Uw raad dient nu te beslissen over:

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

- het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan;
- of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014
Besluitvorming 3 april 2014

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 het gebied De Realiteit. Het plangebied van het bestemmingsplan 'De Realiteit' is gelegen in de Noorderplassen (gebiedscode 2XO), ten noorden van de Von Draisweg, ter hoogte van de Noorderplassenweg.

In het gebied De Realiteit zijn in de jaren 80 zeventien experimentele gebouwen geplaatst, als resultaat van de prijsvraag met als thema 'tijdelijk wonen'. De winnaars van de prijsvraag mochten hun ontwerp op basis van een tijdelijke bouwvergunning en een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan voor de duur van vijf jaren realiseren. Inmiddels is de termijn ruimschoots verstreken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een eerste basis gelegd voor de legalisering van de bestaande bouwwerken. Op grond van het vigerende oude bestemmingsplan zijn deze gebouwen niet toegestaan.

De gebouwen van De Realiteit vertegenwoordigen een unieke en architectonische waarde en zijn een belangrijke publiekstrekker voor Almere. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het behoud van de unieke architectonische en karakteristieke waarde van het gebied De Realiteit. Het bestemmingsplan is om die reden sterk conserverend van aard. Er is voorgeschreven dat de bestaande karakteristieke verschijningsvorm van deze beschrijvingen niet wordt aangetast. Om dit te bepalen is een onafhankelijk deskundig advies inzake de monumentenzorg voorgeschreven voor voorgenomen bouwplannen en sloopactiviteiten. Deze adviesverplichtingen zijn voorgeschreven bij het doorbreken van het algemene bouwverbod en een sloopvergunningstelsel (waarover hieronder meer bij de toelichting op beslispunt 1).

Aangezien de gemeente Almere niet beschikt over een gemeentelijke monumentenverordening en er tot op heden geen gebouwen zijn aangewezen als beschermd monument, is er met dit bestemmingsplan via bovenvermelde regeling gekoppeld aan de beschreven karakteristiek, gepoogd de bescherming te borgen van de bestaande unieke objecten.

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

1. Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.

Op 10 december 2013 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Uw raad is hierover geïnformeerd door middel van een raadsbrief. Na publicatie heeft dit ontwerp ter inzage gelegen van 16 december 2013 tot en met 27 januari 2014 (zes weken). Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014

Besluitvorming 3 april 2014

Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan gaat uit van een conservering van de bouwwerken die gerealiseerd zijn in het experiment Fantastiek. Op basis van beeldkwaliteit, beschrijving van het experiment 1988 en foto's, zijn de karakteristieke verschijningsvormen en de beeldbepalende elementen van de bouwwerken beschreven. Deze beschrijving is als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Aanduiding 'Karakteristiek'

In het bestemmingsplan zijn via de aanduiding 'Karakteristiek' voor de beschreven bebouwing een bouwverbod en een sloopvergunningstelsel opgenomen. Van het bouwverbod kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien vooraf een deskundig, onafhankelijk, en schriftelijk advies inzake de monumentenzorg daaromtrent is ingewonnen. Verder is bij deze afwijking een advies van de Rijksbouwmeester voorgeschreven. Tenslotte dient het gemeentelijke Bureau Archeologie en Monumentenzorg te adviseren over deze twee adviezen. Mocht er in de toekomst een gemeentelijke monumentencommissie ex artikel 15 van de Monumentenwet 1988 worden ingesteld, dan kan deze commissie het onafhankelijk schriftelijk advies inzake de monumentenzorg afgeven. Deze adviesverplichting is ook voorgeschreven bij het sloopvergunningstelsel dat in het plan is opgenomen.

Het bouwverbod en het sloopvergunningstelsel gelden tot op een afstand van 2,5 meter vanaf de bebouwing zoals deze zijn beschreven. Vanaf 2,5 meter kunnen er binnen de regels van het plan schuurtjes worden geplaatst en kan er gesloopt worden zonder voorafgaande sloopvergunning.

Vergunningsvrij bouwen

Het conserverend karakter van het bestemmingsplan wordt extra gewaarborgd omdat het vergunningsvrij bouwen niet geldt voor bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden, alsmede voor gebouwen met een tijdelijke bouwvergunning. Bij het wijzigen van de recreatieve bestemming in een woonbestemming wordt tevens het vergunningsvrij bouwen toegelaten. De enige manier om bij een woonbestemming toch het vergunningsvrij bouwen te beperken is om het gebied aan te wijzen als een beschermd stads- en dorpsgezicht, danwel de bouwwerken als gemeentelijk monument aan te wijzen. Hiertoe kan pas worden overgegaan nadat een gemeentelijke monumentenverordening of erfgoedverordening is vastgesteld, en panden op de Realiteit krachtens deze gemeentelijke monumentenverordening als gemeentelijk monument worden aangewezen.

Wijzigingsbevoegdheid tbv bestemming Wonen

De mogelijkheden voor een woonbestemming zijn nader onderzocht. Met name de geluidscontour van de Hoge Ring is bepalend gebleken voor het toekennen van een directe woonbestemming voor de gebouwen. De geluidscontour van de voorkeursgrenswaarde (48 dB_{Lden}) ligt ver in het plangebied. Dit geldt ook voor de 53 dB_{Lden} geluidscontour (de maximale hogere waarde die verkregen kan worden). Daarom is gekozen om voor de bestemming Recreatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bestemming Recreatie te wijzigen in de bestemming Wonen, mits kan worden voldaan aan bepaalde (bouwkundige) voorwaarden zoals gesteld in de Wet geluidhinder voor nieuwe situaties. Als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt dan moet deze worden gecombineerd met een besluit hogere waarde wegverkeerslawaaï. De procedure van de hogere waarde zal tegelijkertijd moeten worden doorlopen met die van het wijzigingsplan. De provincie, als belanghebbende vanwege haar rol als wegbeheerder over deze weg, heeft ambtelijk uitgesproken dat zij zich in de opzet vindt, mits haar belangen in de geluidsberekeningen meegenomen worden. In het wettelijk voorgeschreven bestuurlijk vooroverleg en tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de provincie over dit plan geen opmerkingen gemaakt of een zienswijze hierop ingediend.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014

Besluitvorming 3 april 2014

Met het akoestisch onderzoek behorend bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat, rekening houdend met de belangen van de wegbeheerder, onder voorwaarden een woonbestemming mogelijk is en een eventuele hogere waarde verleend kan worden. Het belang van de provincie is erin gelegen dat zij op termijn verantwoordelijk kan worden gesteld voor een eventuele geluidsanering aan de Hoge Ring (provinciale weg) indien achteraf gezien geluidgevoelige objecten aanwezig zijn in het toetsingsgebied waarbij niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden of verleende hogere waarde voor het wegverkeer. Voor de eigenaren betekent deze regeling feitelijk dat degene die bereid is te investeren ook een woonbestemming kan realiseren.

Recreatief gebruik met bedrijfsmatige activiteiten

De gebouwen op de Realiteit zijn in hoofdzaak in gebruik als recreatiewoningen, al dan niet samen met atelier of werkruimte. In het bestemmingsplan is dit vertaald door in de bestemming 'Recreatie' beroep en bedrijf toe te staan tot maximaal 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Hierbij is aangesloten op de bestaande beroep aan huisregeling zoals die is opgenomen in de Nota Kleine Bouw en in de Almeerse bestemmingsplannen.

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 vast te stellen bestemmingsplan is dit nummer NL.IMRO.0034.BP2X07–vg01.

2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het moet hier gaan om een 'bouwplan' omdat het kostenverhaal van de grondexploitatie gekoppeld is aan de verlening van een omgevingsvergunning. In het Bro is aangegeven wat onder een bouwplan moet worden verstaan.

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen (6:12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening). Dit kan als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de gronden anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels (voor o.a. het bouwrijp maken) niet noodzakelijk is.

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden gemaakt omdat de kosten van de grondexploitatie voor het plan anderszins verzekerd zijn met de koopovereenkomst uit 2006 tussen de gemeente en de vereniging De Realiteit. Op basis van deze koopovereenkomst zijn de gronden geleverd en is de koopsom op basis van een recreatieve bestemming is voldaan.

Daarnaast is het niet nodig om voor voorliggend bestemmingsplan een tijdvak of fasering op te nemen, regels of uitwerking van regels of het stellen van eisen voor o.a. het bouwrijpmaken.

Ook de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de recreatieve bestemming om te zetten in een woonbestemming vormt op dit moment geen verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen omtrent een exploitatieplan.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014

Besluitvorming 3 april 2014

Pas indien het college van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik maakt, dient bij het vaststellen van het wijzigingsplan te worden beoordeeld of de kosten van de grondexploitatie berekend op basis van een woonbestemming door middel van een anterieure overeenkomst zijn verzekerd danwel dat er een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet worden vastgesteld.

Wanneer wordt het besluit van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad 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.

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 I&M of GS of indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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.

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

Het bestemmingsplan geeft een actueel planologisch-juridisch kader voor het gebied De Realiteit.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

In het raadsbesluit De Realiteit van 4 februari 2010 (RV-nummer 06/2010) heeft de raad gelden ter beschikking gesteld voor het opstellen van een conserverend bestemmingsplan voor het gebied De Realiteit.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Een alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan is er geen planologisch kader om de gerealiseerde bouwwerken van het gebied De Realiteit te legaliseren. Het behoud van het unieke en bijzondere karakter van het wijkje De Realiteit, dat op dit moment een belangrijke publiekstrekker in Almere vormt, is dan niet geborgd.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Afzien van het vaststellen van het bestemmingsplan kan daarnaast betekenen dat de gemeente niet voldoet aan de inspanningsverplichting uit de verkoopovereenkomst uit 2006 ten einde een woonbestemming mogelijk te maken.

Bij afzien van vaststellen van het bestemmingsplan wordt bovendien niet voldaan aan de wettelijke actualiseringsverplichting van bestemmingsplannen (bestemmingsplannen mogen niet ouder zijn dat 10 jaar).

Procedure:

Carrousel: 3 april 2014

Besluitvorming 3 april 2014

Bijlagen

- Bestemmingsplan De Realiteit
- Toelichting bestemmingsplan De Realiteit
- Kaart

Achterliggende stukken

Collegevoorstel "Vaststelling bestemmingsplan De Realiteit" en besluit d.d. 18 februari 2014



Raadsbesluit

Invullen door Raadsgriffie

Onderwerp

RV-nummer: **RV-23 / 2014**

Vaststelling bestemmingsplan 'De Realiteit'

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'De Realiteit' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.NL.IMRO.0034.BP2X07–vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2X07–vg01. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de Basiskaart Grootchalige Topografie (BGT) en Basiskaart Registratie Kadastrale grenzen (BRK) van 27 juli 2011.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;

Almere, 3 april 2014

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruijm

A. Jorritsma – Lebbink

Gemeente Almere



Gemeente Almere

