

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Randstad

RV-nummer RV-57 / 2014

Procedure

Carrousel 18 september 2014
Besluitvorming: 18 september
2014

Beleidsveld

Portefeuillehouder M. Poi
Vragen bij E. Weijnen
Dienst Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon 036-5399614

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan "Randstad" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2Z06-vg01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2Z06-vg01 De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de Grootchalige Basiskaart en de Kadastrale kaart d.d. 08-11-2013.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

- De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen te herzien (artikel 3.1 lid 1 Wro).
- De bestemming van gronden dient binnen een periode van 10 jaar (gerekend vanaf de vaststelling) opnieuw te worden herzien (artikel 3.1 lid 2 Wro). Voor Randstad geldt momenteel nog een bestemmingsplan uit 1994 en dit plan is dus aan herziening toe.
- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan (termijn liep af op 2 juni 2014) moet de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wro). Dit is een termijn van orde.
- Indien een bestemmingsplan een bouwplan, zoals omschreven in 6.2.1 Bro, mogelijk maakt dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor het verhaal van de kosten van grondexploitatie, tenzij dit anderszins is verzekerd. (artikel 6.12 Wro).

Waarom wordt dit besluit aan de gemeenteraad voorgelegd?

Het ontwerp bestemmingsplan 'Randstad' heeft van 22 april 2014 tot en met 2 juni 2014 ter inzage gelegen (zes weken). Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Uw raad dient nu een besluit te nemen over:

- de vaststelling van het bestemmingsplan 'Randstad';
- de vaststelling van een exploitatieplan.

RV-nummer RV-57 / 2014

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

Procedure

Het doel is te komen tot de vaststelling van een actuele juridisch planologische regeling voor het bedrijventerrein Randstad.

Carrousel 18 september 2014
Besluitvorming: 18 september 2014

1. Korte samenvatting van de inhoud van het bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Randstad is onder te verdelen in drie zones:

1. Randstad 20 en 23 is de smalle strook die grenst aan de Flevolijn. In het oude bestemmingsplan gold hier een bestemming voor Bedrijven en Kantoren. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze bestemmingen omgezet naar één bestemming voor Gemengde Doeleinden-1, waarin beide functies zijn toegestaan. De bouwhoogten en bebouwingspercentages zijn hier ongewijzigd gebleven. In afwijking van de rest van het bedrijventerrein zijn hier geen bedrijfswoningen en voorzieningen aanwezig. Vanwege de ligging nabij de Flevolijn worden deze in het nieuwe bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.
2. Randstad 21 is het gedeelte dat is gelegen tussen de Randstaddreef en Staatsliedenwijk. Hier gold ook een bestemming voor Bedrijven en Kantoren. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze bestemmingen omgezet naar één bestemming voor Gemengde Doeleinden. Binnen deze bestemming is een mix van bedrijven, kantoren en dienstverlening mogelijk. De aanwezige voorzieningen en bedrijfswoningen zijn positief bestemd en met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Nieuwe voorzieningen en bedrijfswoningen zijn niet rechtstreeks mogelijk, maar kunnen desgewenst met een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. De bouwhoogte is integraal verhoogd naar 15 meter. Het bebouwingspercentage is niet gewijzigd.
3. Randstad 22 is het overige, grootste, gedeelte van het bedrijventerrein en is gelegen tussen de Randstaddreef, Waterwijk en Hannie Schaftpark. Hier gold ook de gecombineerde bestemming voor Bedrijven en Kantoren, maar ook een exclusieve Bedrijvenbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan blijft voor het gedeelte dat grenst aan de Randstaddreef deze Bedrijvenbestemming gelden en wordt in het overige deel de bestemming Gemengde Doeleinden van kracht met dezelfde mogelijkheden als hierboven zijn aangegeven voor Randstad 21. Tenslotte is op dit gedeelte een Montessori school gevestigd die als zodanig is bestemd in het bestemmingsplan

In zijn algemeenheid geldt dat detailhandel (behalve perifere detailhandel binnen de Bedrijvenbestemming op Randstad 22) en zelfstandige horeca (dit is horeca die niet verbonden is aan een gevestigd bedrijf) niet is toegestaan.

Tenslotte zijn er geen situaties aangetroffen die in strijd zijn met het bestemmingsplan "Randstad 1993" en die niet gelegaliseerd zouden kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Hieronder volgt een korte toelichting op het gevraagde besluit:

1a. Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan zonder wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, vast te stellen.



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

1b. Het planidentificatienummer vastleggen

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 uw raad het bestemmingsplan met het unieke planidentificatienummer vaststelt.

RV-nummer RV-57 / 2014

Procedure

Carrousel 18 september 2014
Besluitvorming: 18 september
2014

2. Geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van artikel 6.12 Wro, stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan, zoals omschreven in 6.2.1 Bro, is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de gronden anderszins is verzekerd.

Het nieuwe bestemmingsplan is voornamelijk gericht op beheer van het gebied en behoud van de huidige bestemmingen. Voor wat betreft grondeigendom geldt in zijn algemeenheid dat de gronden in bezit zijn van derden. Het openbaar terrein is in bezit van de gemeente.

De bebouwingspercentages uit het oude bestemmingsplan zijn in het nieuwe overgenomen. De bouwhoogten zijn incidenteel wel gewijzigd door het integraal toestaan van een hoogte van 15 meter. Hierdoor is het mogelijk om sommige panden in de hoogte uit te breiden. Dit heeft echter niet tot gevolg dat er een uitbreiding van 1.000 m² brutovloeroppervlakte of meer per gebouw mogelijk wordt, zodat er geen sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

In het bestemmingsplan Randstad is in beperkte mate uitbreiding van bebouwingmogelijkheden opgenomen, maar daarbij is:

- a. geen sprake van een bouwplan in de zin van 6.2.1 Bro;
- b. geen sprake van kosten voor de gemeente.

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

Na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure bij de Raad van State.

Beroep

Aangezien er in dit geval geen zienswijzen zijn ingediend kan geen beroep worden ingesteld, behalve door degene die kan aantonen dat hem redelijkerwijs niet kan worden verweten het indienen van de zienswijzen te hebben nagelaten (6:13 Awb).

Onherroepelijk bestemmingsplan

Na afronding van de eventuele beroepsprocedure is het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend.

Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan daags na afloop van de termijn waarbinnen beroep had kunnen worden ingesteld onherroepelijk.

Wat zijn de consequenties van dit besluit voor inwoners/organisaties in de stad of andere derden? Is of wordt hieraan in het kader van een participatietraject aandacht besteed?

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Het bestemmingsplan geeft een actueel planologisch-juridisch kader voor het bedrijventerrein Randstad.

RV-nummer RV-57 / 2014

Voor wat het participatietraject betreft heeft voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen waarop inspraakreacties van ondernemers zijn ingediend.

Procedure

Naar aanleiding van deze inspraakreacties heeft overleg plaatsgevonden met de Vereniging Bedrijfskring Almere (VBA).

Carrousel 18 september 2014
Besluitvorming: 18 september 2014

De grootste bezwaren van de ondernemers hadden betrekking op de mogelijkheid die in het voorontwerp werd geboden om voorzieningen die geen bedrijf of kantoor zijn op het gehele terrein toe te laten en de daarmee samenhangende verlaging van de toegestane milieucategorie van 3 naar 2.

Aan deze bezwaren is tegemoet gekomen door, rekening houdend met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV), nieuwe voorzieningen niet rechtstreeks toe te staan maar met een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan. Zie hiervoor hetgeen hierboven als 'Korte samenvatting van de inhoud van het bestemmingsplan', onder het kopje 'Wat is het doel en beoogd effect van het voorgesteld besluit?' is opgenomen.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

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

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Een alternatief is geen bestemmingsplan vaststellen. In dat geval ontbreekt een actuele juridische planologische regeling voor het gebied en kunnen er geen leges worden gevorderd.

Een ander alternatief is het vaststellen van een beheersverordening voor dit gebied. Met een beheersverordening is het echter niet mogelijk de op het gebied betrekking hebbende beleidswijzigingen, zoals de GVV en de Detailhandelsnota te verwerken en zal daarmee minder actueel zijn dan dat van het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlagen

Bestemmingsplan Randstad

Achterliggende stukken

Collegebesluit Vaststelling bestemmingsplan Randstad met besluit d.d. 26 augustus 2014.

Ontwerp-bestemmingsplan Randstad d.d. 8 april 2014

Gemeente Almere



Raadsbesluit

Raadsvergadering d.d.
18 SEP 2014
Conform/~~geamendeerd~~

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Randstad

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer RV-57 / 2014

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Randstad" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2Z06-vg01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2Z06-vg01 De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de Grootschalige Basiskaart en de Kadastrale kaart d.d. 08-11-2013.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Almere, 18 september 2014

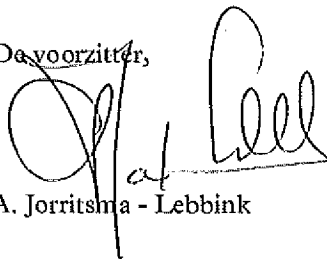
De raad voornoemd,

De griffier,



B.J. Elgersma

De voorzitter,



A. Jorritsma - Lebbink

Gemeente Almere

