

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Staatsliedenwijk

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: RV-56/ 2015

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Staatsliedenwijk', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen deels over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Staatsliedenwijk' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034. BP2Z07–vg01 is conform artikel 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding daarvan op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2Z07–vg01. De gebruikte ondergrond is brk–gbkn 05022015.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan 6 weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) hiermee akkoord zijn.

Wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2:

Verbeelding

De aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' wordt aan west- en zuidzijde verkleind.



Regels

Aan artikel 6 (Maatschappelijk) onder 6.2 (Bouwregels) wordt een nieuw sub k toegevoegd, luidend als volgt:

“Een koepel op een religieus gebouw, bouwhoogte maximaal 4 meter boven het dakvlak; oppervlakte maximaal 30 m²”.

Bij amendement, door de raad aangenomen op 10 december 2015, wordt binnen artikel 6 van de planregels (bestemming ‘maatschappelijk’) regel 6.5 (wijzigingsbevoegdheid) onder c, in het ontwerp nog luidend:

“de maximale bouwhoogte van de uitbreiding in ieder geval niet meer dan 8 meter mag bedragen en binnen een afstand van 5 meter van de gevels van aangrenzende woningen niet meer dan 4 meter.”

gewijzigd in:

“de maximale bouwhoogte van de uitbreiding in ieder geval niet meer dan 7.50 meter mag bedragen en een bouwafstand van tenminste 4 meter wordt aangehouden tot de gevels van aangrenzende woningen.”

Almere, 10 december 2015

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruijn

De voorzitter,

F.M. Weerwind



Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Staatsliedenwijk

Beleidsveld	Ruimte, wonen en wijken
Portefeuillehouder	T. Herrema
Vragen bij	Sibrand Gratama
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	06-52783757

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: RV-56/ 2015

Procedure:

Carrousel: 3 december 2015

Carrousel: 10 december 2015

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Staatsliedenwijk', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen deels over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Staatsliedenwijk' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034. BP2Z07-vg01 is conform artikel 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding daarvan op papier heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP2Z07-vg01. De gebruikte ondergrond is brk-gbkn 05022015.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan 6 weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) hiermee akkoord zijn.

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

Het college heeft op 10 juni 2015 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en met het ter inzage leggen daarvan. Van maandag 15 juni 2015 tot en met maandag 27 juli 2015 (zes weken) heeft het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. De vigerende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen voor dit gebied zijn dusdanig verouderd, dat de geldigheid van deze plannen onzeker is en deze in ieder geval niet meer actueel zijn. Bovendien is het zo dat het leeuwendeel van het plangebied deel uitmaakt van het door de raad genomen voorbereidingsbesluit in het kader van de (mogelijk vervallen) WOL-ZIJP plannen. De voorbereidingsbescherming t.b.v. de planherziening duurt nog tot 12 weken na afloop van de terinzagelegging ontwerp, dus



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

tot en met 27 oktober 2015.

Het is dus nadrukkelijk gewenst dat het raadsbesluit ter vaststelling voor die datum wordt genomen.

RV-nummer: **RV-56/ 2015**

Staatsliedenwijk is een gemengde wijk gelegen aan de noordkant van de Flevolijn en het stadscentrum/zakencentrum Almere. De wijk bestaat vooral uit gestapelde woningen in de nabijheid van station Almere Centrum, maar deels ook uit eengezinswoningen in de iets verder van het centrum gelegen delen. De aanwezige grotere kantoren, deel uitmakende van het zakencentrum vallen grotendeels buiten dit plangebied en zijn opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingplan Stadcentrum.

Procedure:

Carrousel: 3 december 2015

Carrousel: 10 december 2015

De diverse vigerende bestemmingsplannen voor de relatief kleine Staatsliedenwijk vormen een onoverzichtelijke puzzel. Het nieuwe bestemmingsplan beoogt al die snippers te vervangen. Dit bestemmingsplan voldoet aan de nieuwste standaarden en bevat het actuele ruimtelijk relevante beleid. Het nieuwe plan zal naadloos grenzen aan de bestemmingsplannen van de omliggende gebieden, te weten Kruidenwijk, Markerkant, Randstad, Stadscentrum en de beheersverordening Flevolijn.

Het nog braakliggende terrein aan de Wisselweg (plangebied Staatsliedenwijk Midden) is buiten dit ontwerp bestemmingsplan gelaten. Dit terrein is voor het grootste gedeelte nog uit te geven door de gemeente (westelijk deel). Het oostelijke deel wordt deels gebruikt voor parkeren ten behoeve van aangrenzende kantoorpanden. De meest oostelijke strook van dit parkeerterrein is in private eigendom.

Moskee

Het bestuur van de moskee 'Abou Bakr Assadik' aan de Clemenceaustraat (hoek Churchillweg) is voornemens een aanvraag in te dienen tot uitbreiding van het gebouw. Het vigerende bestemmingsplan biedt volop ruimte voor uitbreiding, maar in de gegeven situatie kan een uitbreiding op gespannen voet komen te staan met het woongenot van bewoners van de naastgelegen woningen (bezonning, privacy, parkeren). In het ontwerp bestemmingsplan is voorgesteld de bestaande situatie ter plaatse vast te leggen en een uitbreiding eventueel mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid. Dan kunnen op basis van goede ruimtelijke ordening onder meer bewonersbelangen zorgvuldig worden afgewogen en de parkeermogelijkheden worden geborgd.

Informatieavond en zienswijzen

Op 29 juni 2015 heeft een informatieavond plaatsgevonden. De bijeenkomst trok 10 bezoekers en verliep in redelijk goede sfeer. Voornaamste onderwerp van discussie betrof de eerdergenoemde moskee. De bezoekers gaven blijk van bezorgdheid omtrent de uitbreidingsplannen. De huidige situatie geeft volgens de aanwezigen al parkeer- en geluidsoverlast op piekmomenten. Voorts zegt men vanuit de aangrenzende woningen inbreuk op privacy te ervaren als gevolg van de opgestelde camera's. Sommigen zijn niet tevreden over de communicatie met de huidige imam. De omwonenden verwachten toename van overlast in geval de uitbreiding gerealiseerd wordt. De voorgestelde regeling via een wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden neemt die zorg bij hen nog niet weg.

In totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend, waarvan een brief vergezeld gaat van een lijst medeondertekenaars en een andere brief later is aangevuld in een tweede brief.

Zowel met de bewoners als met het moskeebestuur is nog nader overleg gevoerd over de uitbreidingsplannen van de moskee.

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Direct na besluitvorming college zijn de indieners van zienswijzen per brief geïnformeerd omtrent de besluitvorming op de politieke markt en de mogelijkheid om in te spreken. De nota zienswijzen is als bijlage meegezonden.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: RV-56/ 2015

Procedure:

Carrousel: 3 december 2015

Carrousel: 10 december 2015

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

De actualisatie van het bestemmingsplan wordt gefinancierd vanuit bestaande middelen.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Een alternatief is om niet in te stemmen met vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt dan niet verder in procedure gebracht. De verouderde bestemmingsplannen blijven dan gelden. In dat geval ontbreekt een actuele juridische planologische regeling voor het gebied en kunnen er geen volledige leges worden ingevorderd door de gemeente voor het verlenen van omgevingsvergunningen in het gebied, omdat de huidige bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen
2. Bestemmingsplan Staatsliedenwijk
3. Plankaart/verbeelding

Achterliggende stukken

1. Ontwerp bestemmingsplan Staatsliedenwijk.
2. Collegevoorstel 'Bestemmingsplan Staatsliedenwijk' en besluit d.d. 29 september 2015.

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: RV-56/ 2015

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

Procedure:

Carrousel: 3 december 2015

Carrousel: 10 december 2015

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen

Zowel het moskeebestuur als de bewoners rond de moskee (brief met 40 medeondertekenaars) hebben hun zienswijze ingediend.

Het moskeebestuur is voornemens een aanvraag in te dienen voor de uitbreidingsplannen. Gesteld wordt dat de uitbreiding in hoofdzaak is bedoeld voor de huidige bezoekers en dat het met name de bedoeling is vergaderruimtes, leslokalen e.d. toe te voegen voor diverse doelgroepen (jongeren, ouderen, vrouwen). Voorts wenst men het bestaande pand te renoveren en het trappenhuis de verbreden. De parkeerbehoefte zou nauwelijks of slechts mondjesmaat toenemen. En het gaat hoofdzakelijk om piekmomenten, op vrijdagmiddag en op twee feestdagen in het jaar.

Men wil graag de huidige ruime bestemmingsregeling (uit 1985) behouden, waarbij de kavel voor 100 % mag worden bebouwd en tot maximaal 15 meter bouwhoogte. Welstand zou eerder al positief hebben gestaan tegenover over een voorgelegd schetsplan. Voorts is men verrast door het ontwerp bestemmingsplan waarin de bestaande situatie goeddeels is bevroren en uitbreiding pas mogelijk is via een wijzigingsplan. Het moskeebestuur meent hier mogelijk planschade door te lijden.

De bewoners maken zich niet alleen zorgen over toename van parkeeroverlast, maar ook over geluidshinder doordat vrijdags vaak ook buiten wordt gebeden met openstaande deuren. Ook zegt men dat de privacy wordt aangetast door de aanwezige camera's. In de huidige situatie zeggen buurtbewoners al parkeer- en geluidsoverlast te ondervinden op piekmomenten. Men is van mening dat de ruimte te klein is voor de uitbreidingsplannen.

Voor de volledige teksten van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande Nota zienswijzen.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling

Vooropgesteld kan worden dat het vigerende bestemmingsplan en uitwerkingsplan voor dit gebied (daterend uit de jaren 80 van de vorige eeuw toen de wijk nog maar net in ontwikkeling was) geen goed uitgangspunt meer vormen voor de huidige realiteit ter plaatse. Voortzetting van die regeling zou niet meer voldoen aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Inmiddels is door de stedenbouwkundige naar aanleiding van de zienswijzen verkend wat op basis van goede ruimtelijke ordening de uiterste grenzen zijn waarbinnen de nadere afweging kan plaatsvinden. Voorgesteld wordt deze nadere inperking van het wijzigingsgebied op te nemen op de verbeelding (plankaart) van het vast te stellen bestemmingsplan. Binnen deze marges is nog altijd een verdubbeling mogelijk van de huidige bruto vloeroppervlakte. Aan de hand van de (in het ontwerp reeds opgenomen) randvoorwaarden zal het college te zijner tijd dan concreet kunnen oordelen over de aanvaardbaarheid van een definitieve aanvraag.

In het ontwerp bestemmingsplan was de bestaande situatie al vastgelegd en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit biedt het college een afwegingskader voor het geval dat het moskeebestuur tot een definitieve aanvraag komt voor uitbreiding. De wijzigingsregel met opgenomen randvoorwaarden – inzake parkeergelegenheid en woongenot bewoners – wordt ongewijzigd opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Alleen de verbeelding behoeft dus aanpassing voor het wijzigen van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'.

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Conclusie

Met deze voorgestelde aanpassingen wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de bewoners (handhaven randvoorwaarden en aanscherpen bouwafstanden) en anderzijds onder voorwaarden toch voldoende uitbreidingsruimte wordt geboden voor de moskee, rekening houdend met hun meest recente schetsvoorstellen.

Het parkeren is een punt van zorg. Daarvoor zal nadrukkelijk nog een oplossing voor gezocht moeten worden in geval de moskee wil gaan uitbreiden.

Kortom, het nieuwe bestemmingsplan biedt met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6 ('Maatschappelijk') van de planregels het kader waarbinnen het college bij een definitieve aanvraag nader kan bepalen in hoeverre de uitbreiding van de moskee vorm kan krijgen.

RV-nummer: RV-56/ 2015

Procedure:

Carrousel: 3 december 2015

Carrousel: 10 december 2015

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Op grond van afdeling 3.2 Wro is uw raad nu aan zet om tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan over te gaan.

In lijn met het voorgaande onder beslispunt 1 is een wijziging van de verbeelding nodig. De aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' wordt verkleind aan de westzijde om de een bouwafstand van minimaal 3 meter tot de buitengevels van de aangrenzende woningen te garanderen. Aan de zuidzijde wordt de aanduiding eveneens iets teruggelegd. Mogelijke bebouwing komt dan niet voorbij de verlengde voorgevellijn van het aangrenzende woonblok. Ook is hiermee een goede ruimtelijke inpassing in het straat- en bebouwingsbeeld gewaarborgd.

De planregels behoeven slechts een ondergeschikte wijziging. Nu de maximale bouwhoogte voor het bestaande deel van de moskee teruggebracht is van 15 naar 12 meter bouwhoogte zou een koepel op een derde laag niet meer passen. Hiervoor is aan artikel 6 (Maatschappelijk) onder 2 (bouwregels) een nieuw sub k toegevoegd. Een koepel mag een hoogte hebben van maximaal 4 meter boven het dakvlak en een oppervlakte van maximaal 30 m² (is minder dan 10 % van het dakvlak).

Voor het overige blijft het vast te stellen bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in het concept raadsbesluit. De nodige aanpassingen in de plantoelichting hebben geen juridische status.

3. Digitaal vastleggen

Het bestemmingsplan moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.2.3 lid 1) elektronisch worden vastgesteld. Dit betekent dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Iedere versie van een plan heeft een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan is dit nummer NL.IMRO.0034.BP2Z07–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). Voor dit bestemmingsplan is dat brk–gbkn d.d. 05022015.



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: RV-56/ 2015

4. 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.

In het bestemmingsplangebied vinden geen ontwikkelingen plaats welke leiden tot door de gemeente te maken kosten. Van noodzaak tot kostenverhaal is dan ook geen sprake.

Procedure:

Carrousel: 3 december 2015

Carrousel: 10 december 2015

5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, dan mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Dit biedt Gedeputeerde Staten (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan de raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien GS en IenM hiervoor toestemming hebben gegeven. Bij brief van 21 februari 2012 heeft IenM laten weten akkoord te gaan met eerdere publicatie indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. Dit is voor de Staatsliedenwijk niet het geval. Aangezien GS nog geen 'vooruitakkoord' heeft gegeven is het verzoek om eerdere bekendmaking ten aanzien van GS expliciet opgenomen in het vaststellingsbesluit. Indien GS de bovengenoemde toestemming geven, dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduretijd van het bestemmingsplan worden verkort.

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

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

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?

Met dit nieuwe bestemmingsplan voor de Staatsliedenwijk beschikken de huidige en toekomstige bewoners en andere gebruikers van het plangebied over een actueel bestemmingsplan. Het plan vervangt meerdere en deels sterk verouderde bestemmingsplannen. De nieuwe regeling is eenduidiger en qua bouw- en gebruiksmogelijkheden doorgaans globaler en flexibeler dan de voorgaande plannen. Het plan voldoet verder aan de huidige wettelijke regels en beleidskaders.

Na instemming van het college over het ontwerp bestemmingsplan (15 juni jl.) is op 12 en 13 juni 2015 de publicatie gedaan in de gebruikelijke media, waaronder de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp heeft van 15 juni tot en met 27 juli ter inzage gelegen.

Op 29 juni heeft eerdergenoemde inloopavond plaatsgevonden in buurtcentrum 't Kardoes in de Staatsliedenwijk.

Zowel met de bewoners als met het moskeebestuur is nog nader overleg gevoerd over de uitbreidingsplannen van de moskee.

Gemeente Almere

