

Voorstel aan de Gemeenteraad

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Centrum Almere Buiten

Invullen door Raadsgriffie

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	T. Herrema/ M. Pol
Vragen bij	M. Kuipers
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	06- 13092078

RV-nummer
RV-23/2017

Procedure
Carrousel:
30 maart 2017

Besluitvorming:
30 maart 2017

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Centrum Almere Buiten gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP 3AD01–vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 29 oktober 2015.
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, Detailhandelsvisie 2014, Beleidsnota kleine bouw, Archeologienota en Archeologieverordening.

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

De gemeente Almere is bezig met de actualisatie van bestemmingsplannen. Een van deze actualisaties is het bestemmingsplan Centrum Almere Buiten.

Het college heeft op 13 december 2016 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Centrum Almere Buiten en met het ter inzage leggen daarvan. Uw raad is hierover via raadsbrief op 14 december 2016 geïnformeerd. Nu de fase van terinzageligging en verwerking van de zienswijze is afgerond is uw raad aan zet om tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan over te gaan. Uw raad dient nu een besluit te nemen over:

- de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen;
- de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Almere Buiten;
- de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- het eerder bekend maken van het bestemmingsplan.

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

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

1. Instemmen met Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Almere Buiten

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op één onderdeel aan te passen en voor het overige niet over te nemen.

Tijdens de terinzageligging zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op een aantal onderwerpen. De belangrijkste onderwerpen met de gemeentelijke reactie is als volgt:

Reclamant 1 verzoekt tot het wijzigen van de planregels zodat de functies hotel (blok 9), bioscoop en theater (blok 5) mogelijk zijn.

Reactie hotel: In Buitenmere is bij recht geen hotel of pension toegestaan. Een initiatief voor een hotel of pension is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Hiervoor is een ruimtelijk economische onderbouwing vereist. Qua ruimtelijke onderbouwing zullen initiatiefnemers moeten voldoen aan ruimtelijke fysieke eisen met betrekking tot de haalbaarheid van een hotelconcept per locatie (naast het aantonen van de behoefte). Dit is conform de vestigingsvisie Horeca Almere 2016.

Reactie bioscoop/theater: Dit bestemmingsplan is een actualisatieplan. In principe is daarbij het uitgangspunt dat bestaande planologische rechten behouden blijven, tenzij er gewijzigd beleid of wetgeving is. Het vigerende bestemmingsplan laat op het zuidelijke gedeelte van blok 5 horeca en leisure toe. Onder leisure verstaat het plan ook een bioscoop en een theater. Er is geen gewijzigd beleid of wetgeving. Uitgaande van de actualisatiegedachte achten wij het passend om de bestaande rechten voor blok 5 over te nemen. Dit betekent dat voor een gedeelte van blok 5 ook een bioscoop/theater toe is gestaan.

Reclamant 2 verzoekt tot het overnemen van het oude bouwblok voor het pand aan de New Yorkweg/Washingtonstraat/Bostonweg/Westeinde.

Reactie: Het bouwblok was onjuist opgenomen en is aangepast aan het oude plan.

Voor de volledige zienswijzen en de reactie daarop zie de nota van zienswijzen bestemmingsplan Centrum Almere Buiten.

1.2 De ambtshalve wijzigingen verbeteren het plan.

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten:

De wijzigingen zijn:

Planregels

Regels

- Artikel 1: De volgende begrippen toegevoegd/aangepast conform Horecavisie 2016: horeca, vergader- en congresfaciliteiten, hotel, pension, B&B, restaurant, cafeteria/snackbar/afhaalrestaurant, lunchroom, ijssalon, koffie- en thee-huis, café, eetcafé, discotheek/bar-dancing/danscafé en partycentrum.
- Artikel 3.1, 4.1, 5.1, 8.1 en 9.1: toegevoegd ondergeschikte workshops.
- Artikel 3.1: toegevoegd 'specifieke vorm van centrum-kiosk'. Is verplaatst van verkeer verblijfsgebied naar centrum-1.
- Artikel 3.1: Toegevoegd casino
- Artikel 3.3, 5.3 en 14.3: Regel aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit aangepast, conform de nieuwe standaard.
- Artikel 3.4, 4.4, 5.4, 7.3, 8.4, 9.3 en 14.4: Afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor afwijken parkeernorm, afmeting parkeerplaats en B&B, conform de nieuwe standaard.



Voorstel aan de Gemeenteraad

- Artikel 5.1 onder c: Wonen toegevoegd.
- Artikel 6.1: Horeca categorie 1 toegevoegd voor paviljoens, conform nieuwe horecavisie.
- Artikel 12.1 onder c en 12.2 onder a: Verwijderd specifieke vorm van detailhandel–kiosk + bijbehorende bouwregel. Mogelijkheid is verplaatst naar bestemming Centrum–1.
- Bijlage 2: Staat van Horeca–activiteiten aangepast, conform nieuwe Horecavisie.

Verbeelding

Blok 7 Aanduiding casino opgenomen.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

2.1 Actueel beleid is verwerkt in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Centrum Almere Buiten is een actualisatieplan, waarbij het bestaande gebruik en de bestaande bebouwingsmogelijkheden als zodanig zijn bestemd en waar mogelijk verruimd.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn de volgende.

1. *Archeologie*: De archeologisch waardevolle gebieden in het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde–Archeologie 1 en 4’ overeenkomstig het recent vastgestelde Archeologiebeleid 2016.
2. De Gemeentelijke visie Werklocaties en de Vestigingsvisie Horeca zijn toegepast. Voor het plangebied betekent dit dat gewerkt is met functiemenging. Diverse functies kunnen naast elkaar en met elkaar worden uitgewisseld.

2.2 Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Centrum Almere Buiten is nagenoeg gerealiseerd. Er zijn nog een aantal blokken die (nu nog) onbebouwd zijn. Het gaat om de blokken 5, 9, 16, 17 en 18. Voor de blokken 16, 17 en 18 is woningbouw voorzien. Het is nu nog onbekend hoe de blokken 5 en 9 worden ingevuld. Het bestemmingsplan neemt de bestaande mogelijkheden over voor deze blokken, aangepast aan actueel beleid (o.a. GvW en horecavisie).

2.3 Bestemmingsplannen moeten aan landelijke normen voldoen en digitaal raadpleegbaar zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. De Wro verplicht dat het plan kan worden geraadpleegd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een bestemmingsplan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer.

2.4 Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen worden inhoudelijke verbeteringen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De wijzigingen zoals die in de regels en de verbeelding van het plan zijn opgenomen (zie beslispunt 1.) verbeteren de kwaliteit van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro

Op grond van artikel 6.12 e.v. Wro (afdeling 6.4. Grondexploitatie) stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, indien het kostenverhaal niet op een andere wijze, bijvoorbeeld via anterieure overeenkomst, is verzekerd. Het kostenverhaal



Voorstel aan de Gemeenteraad

op basis van een exploitatieplan vindt plaats via een omgevingsvergunning voor een bouwplan.

Dit bestemmingsplan maakt geen bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk, waardoor het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst niet aan de orde is.

4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de datum van vaststelling bekend worden gemaakt. In deze periode kunnen het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en Gedeputeerde Staten van Flevoland eventueel een reactieve aanwijzing aan de raad geven met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en Gedeputeerde Staten hiervoor toestemming hebben gegeven.

Bij brief van 21 februari 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu laten weten akkoord te zijn met eerdere publicatie indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. Bij het bestemmingsplan Centrum Almere Buiten is geen sprake van directe rijksbelangen.

In tegenstelling tot de Minister van Infrastructuur en Milieu hebben Gedeputeerde Staten vooraf geen algemene toestemming gegeven voor eerdere publicatie. Daarom is in het vaststellingsbesluit expliciet het verzoek aan Gedeputeerde Staten opgenomen om eerdere bekendmaking van het bestemmingsplan. Indien Gedeputeerde Staten de toestemming geven, dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden vervoegd.

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

Tegen het besluit van uw raad kan beroep aangetekend worden. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken schriftelijk beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden tegen de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

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

Vooroverlegreacties

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



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De reactie op de zienswijze is opgenomen in de nota zienswijzen bestemmingsplan Centrum Almere Buiten. Zie ook onder 1.1 van dit raadsvoorstel.

RV-nummer
RV-23/2017

Procedure en informatie aan bewoners

Het college heeft op 13 december 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft van 27 december 2016 tot en met 8 februari 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. Op 12 januari 2017 is er een inloopavond gehouden waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om aan belangstellenden toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan is gedekt uit het bestaande budget actualisering bestemmingsplannen.

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 lijn met het huidige beleid.

Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dan worden de ambtshalve wijzigingen voor het in overeenstemming brengen van de regels met het huidige beleid niet doorgevoerd. Bovendien wordt de zienswijze, dan niet gedeeltelijk overgenomen.

De zienswijze met betrekking tot hotel overnemen. In dat geval ontbreekt een ruimtelijke onderbouwing in het plan om deze functie toe te staan.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Centrum Almere Buiten.
2. Besluit hogere waarde Wgh.
3. Nota zienswijzen
4. Verbeelding

Achterliggende stukken

1. Collegebesluit d.d. 13 december 2016 omtrent het ontwerpbestemmingsplan.
2. Raadsbrief d.d. 13 december 2016.
3. Collegevoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Centrum Almere Buiten en – besluit d.d. 14 maart 2017.



Raadsbesluit

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Centrum Almere Buiten

Invullen door Raadsgriffie

De raad van de Gemeente Almere

RV-nummer

RV-23/2017

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. het bestemmingsplan Centrum Almere Buiten gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034. BP3AD01–vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootschalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 29 oktober 2015.
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.

Wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2:

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Verbeelding

- Bouwblok voor het pand aan de New Yorkweg/Washingtonstraat/Bostonweg/Westeinde is aangepast conform het bouwblok van het oude bestemmingsplan.
- Voor het zuidelijke gedeelte van blok 5 de aanduiding ‘Cultuur en ontspanning t/m categorie C’ van de functiemengingslijst opgenomen, conform het vigerende plan.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Artikel 1: De volgende begrippen toegevoegd/aangepast conform Horecavisie 2016begrippen: horeca, vergader- en congresfaciliteiten, hotel, pension, B&B, restaurant cafetaria/snackbar/afhaalrestaurant, lunchroom, ijssalon, koffie- en theehuis, café, eetcafé, discotheek/bar-dancing/danscafé en partycentrum.
- Artikel 3.1, 4.1 5.1, 8.1 en 9.1: toegevoegd ondergeschikte workshops.
- Artikel 3.1: toegevoegd ‘specifieke vorm van centrum- kiosk’. Is verplaatst van verkeer verblijfsgebied naar centrum-1.
- Artikel 3.1: Toegevoegd casino
- Artikel 3.3, 5.3 en 14.3: Regel aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit aangepast, conform de nieuwe standaard.
- Artikel 3.4, 4.4, 5.4, 7.3, 8.4, 9.3 en 14.4: Afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor afwijken parkeernorm, afmeting parkeerplaats en B&B, conform de nieuwe standaard.
- Artikel 5.1 onder c: Wonen toegevoegd.

Gemeente Almere



Raadsbesluit

- Artikel 6.1: Horeca categorie 1 toegevoegd voor paviljoens, conform nieuwe horecavisie.
- Artikel 12.1 onder c en 12.2 onder a: Verwijderd specifieke vorm van detailhandel-kiosk + bijbehorende bouwregel. Mogelijkheid is verplaatst naar bestemming Centrum-1.
- Bijlage 2: Staat van Horeca-activiteiten aangepast, conform nieuwe Horecavisie.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer
RV-23/2017

Verbeelding

Blok 7: Aanduiding casino opgenomen.

Almere, 30 maart 2017

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruim

De voorzitter,

F.M. Weerwind

