

# Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

## Onderwerp

**Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Molen-, Bouwmeester-, Landgoederenbuurt en Polderpark**

RV-nummer  
RV-01/2019

## Beleidsveld

Ruimtelijke & economische ontwikkeling, onderwijs-arbeidsmarkt

Procedure  
Carrousel:  
17 januari 2019

Portefeuillehouder      M. Veeningen  
Vragen bij:                W. de Kleuver  
Afdeling:                  ROM  
Telefoon:                  14036

Pagina 1

### Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', twee zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze deels over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Molen-, Bouwmeester-, Landgoederenbuurt en Polderpark gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
  - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP3BCDF01-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
  - gebruikgemaakt is van de volgende ondergrond: BGT\_BRK van 30062017.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
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, Archeologienota en Archeologieverordening.

### Waarom wordt dit besluit aan de raad voorgelegd?

De gemeente Almere is bezig met de actualisatie van bestemmingsplannen. Eén van deze actualisaties is het bestemmingsplan Molen-, Bouwmeester-, Landgoederenbuurt en Polderpark. Op 3 juli 2018 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tijdens de termijn van terinzageliggig (9 augustus t/m 19 september 2018) zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één namens ruim 100 personen. Uw raad dient nu te beslissen over de zienswijzen, de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, de vaststelling van het bestemmingsplan en de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie.

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

# Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

## 1. instemmen met de nota zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend: door de Gasunie en door de Stichting vrienden van het Polderpark, mede namens ruim 100 omwonenden.

De zienswijze van de Gasunie heeft geleid tot een aanpassing van de ligging van de op de verbeelding aangegeven gasleiding. De Stichting zet zich in voor het behoud van het Polderpark en is tegen bebouwing en nieuwe functies in het park. Ze vreest dat de huidige kinderboerderij De Beestenbende een groot nieuw gebouw met horeca gaat realiseren. Dit past totaal niet in het park vanwege de grootte en de buurt heeft er geen behoefte aan volgens de Stichting. Het klopt dat beheerder Stad en Natuur het plan heeft een nieuwe, toekomstbestendige, duurzame kinderboerderij te realiseren met expositieruimten, ontmoetingsplek voor de buurt en ondergeschikte horeca. Dit plan is op dit moment niet concreet. Bovendien is er nog geen budget voor (de kinderboerderij is gemeente-eigendom en de gemeente zal hiervoor geld beschikbaar moeten stellen). Om geen verkeerde verwachtingen te wekken, is bij het ontwerp besloten de kinderboerderij geheel uit het plan te schrappen in afwachting van het definitieve plan. Bij nader inzien wordt nu voorgesteld de huidige bebouwing en het bestaand gebruik te regelen in het bestemmingsplan. Daarmee vervalt de huidige mogelijkheid voor zelfstandige horeca van 400 m<sup>2</sup>. Daar zijn namelijk geen plannen voor. Met het vastleggen van de huidige situatie wordt geen enkele uitspraak gedaan of iets vastgelegd over de mogelijke nieuwbouw. Dit is slechts het actualiseren van de huidige situatie. Zodra het nieuwbouwplan concreet is en geld ervoor beschikbaar is, wordt hiervoor een aparte procedure gestart die dan op zijn eigen merites wordt beoordeeld. Bij deze procedure behoort uiteraard een zorgvuldig participatieproces, onder meer met de Stichting en andere omwonenden. Zie de nota van zienswijzen voor een compleet overzicht van de zienswijzen en de reactie erop.

RV-nummer  
RV-01/2019

Procedure  
Carrousel:  
17 januari 2019

Pagina 2

## 2. het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

### 2.1 Actueel beleid is verwerkt in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Molen-, Bouwmeester-, Landgoederenbuurt en Polderpark is een actualisatieplan, waarbij het bestaande gebruiken de bestaande bebouwingsmogelijkheden als zodanig zijn bestemd en waar mogelijk enigszins verruimd. Het plan bevat geen nieuwbouwplannen, bijvoorbeeld op nu nog onbebouwde gronden.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de verouderde bestemmingsplannen zijn de gevolgen van de Gemeentelijke Visie op Werklocaties inclusief Horecavisie. Daardoor is bv. functiemenging toegestaan op het binnenstedelijk bedrijventerrein 'De Bouwmeester'. Ook zijn de archeologische waarden conform het Archeologiebeleid uit 2016 opgenomen en daarmee beschermd in het plan. Het bestemmingsplan bevat geen nieuwbouwprojecten. Ook zijn de bouwregels in overeenstemming gebracht met de verruimde vergunningsvrije bouwmogelijkheden die in de landelijke wet- en regelgeving zijn opgenomen.

### 2.2 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die niet naar aanleiding van zienswijzen zijn gedaan. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn de volgende:

1. in de bestemming 'Groen' zijn de aanduidingen 'kinderboerderij' en 'jongerenontmoetingsplek' toegevoegd met bijbehorende bouwregels;
2. de aanduiding 'milieuzone – geurzone rwzi' is toegevoegd met bijbehorende regels;
3. de ligging van de ondergrondse hoogspanningsleiding en de gasleiding is juist op de verbeelding weergegeven;
4. bij een aantal woningen is de maximale bouwhoogte en/ of het bouwvlak gewijzigd conform de huidige, vergunde situatie of is een maximale goothoogte opgenomen;
5. bij sommige woningen is een aanduiding 'sba-ovk' opgenomen vanwege een in de voortuin (bestemming 'Tuin') aanwezige overkapping;

# Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

6. bij bedrijventerrein Bouwmeesterbuurt is bij twee percelen de aanduiding 'kinderdagverblijf' opgenomen, daar waar een kinderdagverblijf legaal aanwezig of vergund is.

RV-nummer  
RV-01/2019

Zie de nota van zienswijzen voor een compleet overzicht van de ambtshalve wijzigingen en de reactie erop.

## 2.3 Landelijke wet- en regelgeving

Een bestemmingsplan moet aan landelijke normen voldoen en digitaal raadpleegbaar zijn.

Procedure  
Carrousel:  
17 januari 2019

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Elk bestemmingsplan en iedere versie ervan heeft daarin een uniek planidentificatienummer.

Pagina 3

## 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wro vaststellen.

Op grond van artikel 6.12 e.v. Wro stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een 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 op basis van een exploitatieplan vindt plaats via een omgevingsvergunning voor een bouwplan. Het plan bevat geen nieuwbouwplannen, 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 de Minister en Gedeputeerde Staten van Flevoland een reactieve aanwijzing geven met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking kan alleen eerder worden gedaan, indien hiervoor toestemming wordt gegeven. Bij brief van 21 februari 2012 heeft de Minister laten weten akkoord te zijn, indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. Bij dit bestemmingsplan is hiervan geen sprake. Gedeputeerde Staten hebben vooraf een algemene toestemming gegeven voor eerdere publicatie. Daarom is in het vaststellingsbesluit expliciet het verzoek aan Gedeputeerde Staten opgenomen om eerdere bekendmaking van het bestemmingsplan.

Wanneer wordt het besluit van de gemeenteraad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de gemeenteraad 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 hebben ingediend;
- belanghebbenden tegen de wijzigingen die waarover bij de vaststelling is besloten.

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 en organisaties in de stad of andere derden? Is of wordt hieraan in het kader van een participatietraject aandacht besteed?

## Consequenties

Voor burgers, bedrijven en organisaties komt er een actueel bestemmingsplan, zodat bouwaanvragen sneller verleend kunnen worden op basis van actuele regels en de huidige situatie.

# Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

## Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden als een 'B-plan' overeenkomstig het in 2015 vastgestelde proces bestemmingsplannen. Daarvoor is uw raad in februari 2017 per dagmail op de hoogte gesteld van de start van de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens is gewerkt aan het concept ontwerp bestemmingsplan. Dat is in november 2017 afgerond.

RV-nummer  
RV-01/2019

Procedure  
Carrousel:  
17 januari 2019

## Vooroverlegreacties

In het kader van het ambtelijk vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan eind november 2017 toegezonden aan de vooroverlegpartners. De reacties zijn opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Aan de hand daarvan is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat in juni 2018 klaar was.

Pagina 4

## Zienswijzen

Het college heeft op 3 juli 2018 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft van 9 augustus t/m 19 september 2018 (6 weken) ter inzage gelegen voor iedereen. Op 4 september 2018 heeft er een inloopavond plaatsgevonden, waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om aan belangstellenden toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Er zijn twee zienswijzen ingediend waarvan één namens ruim 100 burgers. De reacties op de zienswijzen zijn opgenomen in de nota zienswijzen. Zie ook onder 1 van dit raadsvoorstel.

## 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 overeenkomstig 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 en de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen niet doorgevoerd. Het plan is dan juridisch niet geheel correct en conform de meest recente juridische standaarden. Bovendien worden de zienswijzen dan, voor zover gegrond, niet overgenomen. Dit wordt niet wenselijk geacht.

## Bijlagen

Bestemmingsplan Molenbuurt-Bouwmeesterbuurt-Landgoederenbuurt-Polderpark met nota van zienswijzen

## Achterliggende stukken

1. Collegevoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Molen-, Bouwmeester-, Landgoederenbuurt en Polderpark en besluit d.d. 27 november 2018.
2. Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan Molenbuurt-Bouwmeesterbuurt-Landgoederenbuurt-Polderpark en besluit d.d. 3 juli 2018.

# Raadsbesluit

---

**Onderwerp**

Gewijzigd vaststelling bestemmingsplan Molen-, Bouwmeester-, Landgoederenbuurt en Polderpark

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer  
RV-01/2019

**De raad van de Gemeente Almere**

Procedure  
Carrousel:  
17 januari 2019

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Pagina 1

**Besluit:**

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', twee zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze deels over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Molen-, Bouwmeester-, Landgoederenbuurt en Polderpark gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
  - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP3BCDF01-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
  - gebruikgemaakt is van de volgende ondergrond: BGT\_BRK van 30062017.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruim

De voorzitter,

F.M. Weerwind