

Voorstel aan de Gemeenteraad

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bloemen- en Faunabuurt (RV-73)

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer
RV-73/2017

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	T. Herrema
Vragen bij	D. Bethlehem
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	06-20586302

Procedure
Carrousel:
23 november 2017
30 november 2017
Besluitvorming:
7 december 2017

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Bloemen- en Faunabuurt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP3GH01-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 29 oktober 2016.
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, 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 Bloemen- en Faunabuurt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 juni 2017 tot en met 19 juli 2017 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzageligging is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze heeft deels geleid tot aanpassing van de verbeelding van het plan. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

De raad dient nu te beslissen over de zienswijze, 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?

1. **Instemmen met Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

1.1 De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en voor het overige niet over te nemen.

De zienswijze heeft betrekking op de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.6) om de bestemming Maatschappelijk, ter plaatse van de voormalige basisschool De Torteltuyn Asterstraat 41, te wijzigen naar Wonen. Sinds dit schooljaar is de basisschool gesloten. Tot 1 januari aanstaande wordt het schoolgebouw nog gereserveerd voor het huisvesten van mogelijke andere scholen. Als zich voor die tijd geen andere gegadigde aandient, wordt de bestemming Wonen nader uitgewerkt.

De indiener van de zienswijze is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid over een te groot gebied ligt. Het ligt nu ook over een perceeltje groen dat tussen de school en het fietspad ligt. Deze opmerking is terecht. In het vast te stellen bestemmingsplan stellen wij voor de wijzigingsbevoegdheid te begrenzen tot de schoollocatie, zodat geen openbaar groen tussen de school en het fietspad wordt aangetast.

De tweede opmerking heeft betrekking op de straatnaamgeving ter plaatse van de voormalige school. Deze kan verwarring wekken, daarom wordt op de vast te stellen verbeelding de straatnaam 'Asterstraat' duidelijk vermeld.

De derde opmerking betreft de toegestane hoogte van de woningbouw. Deze is in de regels bepaald op maximal 10 meter. Indiener is van mening dat de maximaal toe te stane hoogte op de hoogte van zijn eigen woning moet worden afgestemd, bijna 7 meter. Bij het bepalen van de toegestane hoogte van 10 meter is aansluiting gezocht bij de direct naastgelegen woningen, die 2 lagen met kap zijn. Deze mogen maximal 10 meter hoog zijn. De woning van indiener ligt op een afstand van ongeveer 40 meter van de school. Aangezien de hogere woningen direct aan de overkant van de straat zijn gelegen vinden wij het uit stedenbouwkundig oogpunt logischer aan te sluiten bij deze hoogte. Bovendien is de afstand tussen de woning van indiener en de eventueel te bouwen woningen zodanig dat hij hiervan geen hinder zal ondervinden. Wij stellen u dan ook voor om de hoogte niet te wijzigen.

Voor de volledige zienswijze en onze reactie daarop verwijzen wij u naar de Nota Zienswijzen van dit bestemmingsplan.

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. Het bestemmingsplan Bloemen- en Faunabuurt is een actualisatieplan, waarbij het bestaande gebruik en de bestaande bebouwingmogelijkheden als zodanig zijn bestemd en waar mogelijk verruimd. De ambtshalve wijzigingen betreffen:

- de maximum bouwhoogte van de bestemming 'Wonen-2' is gewijzigd van 8 naar 10 meter, dit komt overeen met de daadwerkelijke hoogte;
- vanwege de realisatie van 12 appartementen in een voormalig kinderopvangcentrum op het perceel Leeuwstraat 85, waarvoor op 3 november 2017 een omgevingsvergunning is verleend, is de bestemming gewijzigd van "Maatschappelijk" in "Wonen-1";
- de bestemming 'Tuin' van de woningen aan de Kamelenhof (kwadrantwoningen) te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1', zodat de mogelijkheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bestaat;
- de aanduiding 'Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 3' en de aanduiding 'Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 4' worden van de verbeelding



Voorstel aan de Gemeenteraad

verwijderd. Deze waren per abuis op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan geplaatst.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

2.1 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.

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

De wijzigingen zoals die in 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 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 de verantwoordelijke 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 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.

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.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. In dat geval moet de Afdeling eerst uitspraak doen omtrent het verzoek om voorlopige voorziening.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer
RV-73/2017

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

Procedure
Carrousel:
23 november 2017
30 november 2017
Besluitvorming:
7 december 2017

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.

Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ingediend. De reactie op de zienswijze is opgenomen in de Nota Zienswijzen. Zie ook onder 1.1 van dit raadsvoorstel.

Procedure en informatie aan bewoners

Het college heeft op 9 mei 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft van 8 juni 2017 tot en met 19 juli 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. Op 13 juni 2017 is een inloopavond gehouden waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om aan belangstellenden toelichting te geven en vragen te beantwoorden. De avond werd door ongeveer 30 belangstellenden bezocht.

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 overeenstemming met het huidige beleid.

Als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dan worden de ambtshalve wijzigingen niet doorgevoerd. Bovendien wordt de zienswijze dan, voor zover gegrond, niet overgenomen. Dit wordt niet wenselijk geacht.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Bloemen- en Faunabuurt.
2. Zienswijze.
3. Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bloemen- en Faunabuurt.

Achterliggende stukken

1. Collegebesluit d.d. 9 mei 2017 over het ontwerpbestemmingsplan;
2. Raadsbrief d.d. 9 mei 2017;
3. Collegevoorstel Vaststelling bestemmingsplan Bloemen- en Faunabuurt en besluit d.d. 19 september 2017.



Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bloemen- en Faunabuurt.

De raad van de Gemeente Almere

Invullen door Raadsgriffie

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

RV-nummer
RV-73/2017

Besluit:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. het bestemmingsplan Bloemen- en Faunabuurt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034. BP3GH0101-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 26 oktober 2016.
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.

Procedure
Carrousel:
23 november 2017
30 november 2017
Besluitvorming:
7 december 2017

Wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2:

Wijziging naar aanleiding van de ingediende zienswijze:

- de omvang van het wijzigingsgebied als bedoeld in artikel 7 van de regels is op de verbeelding zodanig aangepast dat dit gebied alleen betrekking heeft op de voormalige schoollocatie;
- ter hoogte van de voormalige basisschool De Torteltuyn wordt de straatnaam 'Asterstraat' op de verbeelding vermeld.

Ambtshalve wijzigingen:

Verbeelding:

- de maximum bouwhoogte van de bestemming 'Wonen-2' is gewijzigd van 8 naar 10 meter;
- de bestemming 'Tuin' van de woningen aan de Kamelenhof (kwadrantwoningen) te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1', zodat de mogelijkheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bestaat;
- de aanduiding 'Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 3' en de aanduiding 'Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 4' worden van de verbeelding verwijderd;
- de bestemming van het perceel Leeuwstraat 85 is gewijzigd van 'Maatschappelijk' in 'Wonen-1'.

Almere, 7 december 2017

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruim

De voorzitter,

F.M. Weerwind

Gemeente Almere

