

Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Onderwerp

RV-nummer: **RV-65/2012**

Vaststelling bestemmingsplan 'Regenboogbuurt en Eilandenbuurt'

Procedure:
Carrousel 29 november 2012
Carrousel 13 december 2012
Besluitvorming: 20 december 2012

Beleidsveld	Beheer en Leefomgeving
Portefeuillehouder	Ed Anker
Vragen bij	T. de Bruijn- van der Wilt/E. Weijnen
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	036 5399614

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en deze gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan Regenboogbuurt en Eilandenbuurt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP3JO01–vg01 is conform artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, als de VROM–Inspecteur en Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening).
- Voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). De bouw van één of meer woningen is aangewezen als zo'n bouwplan (artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening).
- Als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, dan wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekendgemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening).

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

Het bestemmingsplan 'Regenboogbuurt en Eilandenbuurt' betreft een actualisering van de huidige –oude– bestemmingsplannen die voor deze wijken gelden. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd en zijn de meest recente relevante beleidsstukken verwerkt.

Op 8 februari 2011 heeft het college ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Regenboogbuurt en Eilandenbuurt. Dit voorontwerp bestemmingsplan heeft van 21 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met maandag 4 april 2011).

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Hierop is één inspraakreactie ontvangen, en enkele vooroverlegreacties. Deze zijn beantwoord en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan Regenboogbuurt Eilandenbuurt.

Op 20 mei 2012 is besloten het ontwerp bestemmingsplan Regenboogbuurt en Eilandenbuurt van maandag 21 mei 2012 tot en met maandag 2 juli 2012 ter inzage te leggen.

Tevens heeft het ontwerp besluit hogere waarden wegverkeer voor een school aan de Filipijnenstraat ten gevolge van verkeer op de Spectrumdreef ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp besluit konden zienswijzen bij het college worden ingediend. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Wij hebben bij besluit van 11 oktober 2012 deze “hogere waarden Wet Geluidhinder” vastgesteld.

Uw raad dient nu te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vaststelling van een eventueel exploitatieplan.

RV-nummer: **RV-65/2012**

Procedure:
Carrousel 29 november 2012
Carrousel 13 december 2012
Besluitvorming 20 december 2012

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

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijze en deze gedeeltelijk overnemen

Tijdens de ter inzage legging is er één ontvankelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze betreft een verzoek om minder strenge parkeernormen voor het binnenstedelijk bedrijventerrein De Rederij in de Eilandenbuurt te hanteren.

Hierbij wordt opgemerkt dat voor dit terrein de landelijk gangbare parkeernormen zijn opgenomen. Het is wenselijk om deze norm te blijven hanteren, maar er is nu wel een mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om –indien de parkeersituatie ter plaatse daar aanleiding toe geeft– deze norm soepeler te hanteren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze, maar wordt ook de zorg voor een goede parkeerbalans niet uit het oog verloren.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen en het planidentificatienummer vaststellen.

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze, op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

In de **Regels** die gelden voor de Rederij wordt een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om te kunnen afwijken van de parkeernormen onder voorwaarde dat er voldoende fysieke ruimte is om te kunnen afwijken van de norm.

In de **Toelichting** wordt deze regeling verder uitgelegd.

Verder wordt voorgesteld om een ambtshalve aanpassing op de **Plankaart** door te voeren. Voor de woonbebouwing aan de Arubapier was een maximale toegestane bouwhoogte van 11 meter in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Gebleken is dat de werkelijke bouwhoogte hier reeds 11,50 meter is. Om deze strijdigheid op te heffen is de maximaal toegestane bouwhoogte voor de bebouwing aan Arubapier en de aangrenzende Antillenweg verhoogd naar 12 meter.

Verder voldoet het gewijzigde bestemmingsplan aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit nummer NL.IMRO.0034.BP3JO01–vg01



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-65/2012**

3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 1 en 2 stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van – onder andere – een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het moet gaan om een bouwplan omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van het exploitatieplan gekoppeld is aan de verlening van de omgevingsvergunning. In het Bro is aangegeven wat onder een bouwplan moet worden verstaan.

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen (6:12, lid 2 Wro). Dit kan als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de gronden *anderszins is verzekerd*;
- het bepalen van een tijdvak of fasering is niet nodig;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels is niet noodzakelijk.

Exploitatieplan voor bestemmingsplan Regenboogbuurt en Eilandenbuurt?

Dit bestemmingsplan is voornamelijk gericht op beheer van het gebied en behoud van de huidige bestemmingen. Bebouwing die in het verleden met vrijstelling of ontheffing (toenmalige benamingen voor het huidige 'afwijken') is gerealiseerd, wordt nu rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen.

De gronden zijn in bezit van derden. Het openbaar terrein is in bezit van de gemeente.

Daarnaast is er nog een aantal bouwactiviteiten, die echter geen bouwplan in de zin van het Bro zijn:

- Wonen-1 : de woningen van 6 of 7 meter hoog mogen worden verhoogd met 1 bouwlaag tot maximaal 10 meter;
- Wonen-1 en Wonen-2: via een wijzigingsbevoegdheid wordt het – onder voorwaarden – mogelijk gemaakt om bedrijfsruimten te realiseren.

Het gaat hier om bouwplannen waar voor de gemeente geen kosten aan vast zitten. Het kostenverhaal van deze bouwactiviteiten, zo daar al sprake van is, is niet mogelijk via het exploitatieplan, geen reden dus om op te nemen in het exploitatieplan.

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn diverse (nieuwe) bebouwingsmogelijkheden opgenomen, maar daarbij is echter:

- a. geen sprake van bouwplannen in de zin van 6.12 Wro, mede gelet op het feit dat dit slechts om geringe bouwmogelijkheden gaat;
- b. geen sprake van kosten voor de gemeente.

4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken.

Als 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 de VROM-Inspecteur de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan uw raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt als GS en de VROM-Inspecteur hiervoor toestemming hebben gegeven. Dit verzoek om eerdere bekendmaking is daarom expliciet opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het raadsbesluit wordt na de vaststelling verzonden aan GS en de VROM-Inspecteur.

Als GS en de VROM-Inspecteur de bovengenoemde toestemming geven dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduuretijd van het bestemmingsplan worden verkort.

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-65/2012**

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

Na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). De dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking (tenzij er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door GS of de VROM-Inspecteur of als er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de AbRvS).

Procedure:
Carrousel 29 november 2012
Carrousel 13 december 2012
Besluitvorming 20 december 2012

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

Het bestemmingsplan betreft met name de vastlegging van de bestaande situatie en de aanpassing aan en verwerking van de meest recente beleidsstukken (Nota kleine bouw, Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid, Detailhandelsnota, etc).

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Geen.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Alternatieven zijn om het bestemmingsplan niet of ongewijzigd vast te stellen.

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld geldt op diverse data voor de verschillende onderliggende (nu geldende) plannen dat er geen leges kan worden ingevorderd (vanwege de actualiseringsverplichting per 1 juli 2013). Bovendien zullen dan veel (bouw)plannen alsnog met een langere (afwijkings) procedure moeten worden vergund, in plaats van dat ze een directe bouwtitel hebben.

Als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld wordt niet tegemoet gekomen aan de indiener van de zienswijze.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan Regenboogbuurt en Eilandenbuurt
- Voorafgaand collegevoorstel
- De zienswijze
- Besluit hogere waarden

Achterliggende stukken

Ontwerp bestemmingsplan 'Regenboogbuurt en Eilandenbuurt'

Gemeente Almere



Raadsbesluit

Invullen door Raadsgriffie

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Regenboogbuurt en Eilandenbuurt'

RV-nummer: **RV-65/2012**

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijze en deze gedeeltelijk overnemen;
2. Het bestemmingsplan Regenboogbuurt en Eilandenbuurt gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de bij dit besluit opgenomen wijzigingen.
Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP3JO01–vg01 conform artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastleggen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken dan zes weken na de vaststelling, als de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Wijzigingen als bedoeld onder beslispoint 2:

- In 'artikel 4 Gemengd' worden onder '4.4. Afwijken van de gebruiksregels', 2 subleden toegevoegd:
 4. 4 Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:
 - c. het bepaalde in 4.1 onder l. teneinde de parkeernorm vast te stellen voor functies die niet voorkomen in de bij deze regels behorende Lijst van parkeernormen;
 - d. het bepaalde in 4.1 onder l. mits uit een gemeentelijke beoordeling (c.q. parkeerbalans) blijkt dat gelet op de situatie ter plaatse wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (al dan niet in het openbaar gebied) voor de gevraagde functie"
- Op de plankaart voor Arubapier en de Antillenweg een maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter opnemen.

Almere, 20 december 2012

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruijm

De voorzitter,

A. Jorritsma – Lebbink

Gemeente Almere

