

Voorstel aan de gemeenteraad

4612970

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer
RV-66/2016

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Indische Buurt'

Procedure
Carrousel:
17 november 2016
Besluitvorming:
24 november 2016

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	T. Herrema
Vragen bij	W. de Kleuver
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	06-26564524

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Indische Buurt', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Indische Buurt' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan 'Indische Buurt' met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP3KNS04-vg01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen. De verbeelding heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP3KNS04-vg01. Gebruikte ondergrond is de Grootchalige Basiskaart en Basis Registratie Kadaster van 1 september 2015.
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 hiermee akkoord zijn.

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) (artikel 3.1, 3.8, 6.12) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 1.2.3, 1.2.4), Crisis- en herstelwet (artikel 1.1 lid 1 sub a);
- Beleid: programmaplan Almere Buiten, Toekomstvisie 3KNS, Detailhandelsvisie, Archeologienota en -verordening.

Waarom wordt dit besluit aan de raad voorgelegd?

Het college heeft op 31 mei 2016 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Indische Buurt' en met het ter inzage leggen daarvan. Uw raad is hierover via een raadsbrief dd 3 juni 2016 geïnformeerd. Nu de fase van terinzagelegging en verwerking van de zienswijzen 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 'Indische Buurt';
- de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

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

RV-nummer

RV-66/2016

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Indische Buurt'

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegen. Op 20 juni 2016 heeft in het gebiedskantoor Buiten een inloopavond plaatsgevonden. Op de infoavond zijn twee belangstellenden afgekomen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend.

Zienswijze Boeddhistische tempel

De stichting wil graag de mogelijkheid om een toren en poort te realiseren bij de al gebouwde tempel. Na overleg en advies van de stedenbouwkundige is het plan hierop conform de zienswijze aangepast. De toren en poort passen prima bij het totale concept en worden dus mogelijk gemaakt.

Zienswijze toekomstige bewoner

Betrokkene vreest voor geluidshinder van het spoor. De geluidsnormen worden namelijk overschreden en zijn woning gaat binnenkort gebouwd worden zonder voorzieningen om die hinder te beperken. De geluidsschermen die momenteel in aanbouw zijn, komen niet langs zijn woning. Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Uit het geluidsonderzoek is gebleken dat de geluidsnormen inderdaad overschreden worden. Maar daarom zijn hogere waarden verleend. De ontwikkelaar die de woning gaat bouwen, zal bij zijn aanvraag hier rekening mee moeten houden en uit zijn aanvraag moet blijken dat aan de hogere waarde is voldaan en middels maatregelen de akoestische situatie aanvaardbaar is gemaakt.

Bij de besluitvorming omtrent de verbreding van het spoor is bepaald waar geluidsschermen zullen komen. Daardoor blijft de akoestische situatie gelijk. Er zijn geen formeel-wettelijke redenen om meer schermen aan te leggen.

Zienswijze supermarkt

De supermarkteigenaar wil niet dat in het bestemmingsplan een maximale verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m² conform de Detailhandelsvisie 2014 is opgenomen. Dit wordt gehonoreerd, omdat het vorige bestemmingsplan dit ook niet regelde, aan hem hij in 2015 een omgevingsvergunning is verleend voor een supermarkt van 2000 m² bedrijfsvloeroppervlakte (conform het bestemmingsplan) met een vvo van ca. 1800 m². Met reclamant is in 2014 een overeenkomst gesloten waarin hij een supermarkt van 2000 m² bvo mag bouwen.

Reclamant wil ook dat al geregeld wordt in het plan dat hij via een afwijkingsmogelijkheid mag uitbreiden met 200 m² bvo. Dit wordt niet overgenomen. In de overeenkomst is namelijk afgesproken dat de gemeente in beginsel een positieve grondhouding inneemt omtrent deze uitbreiding, maar medewerking wordt pas verleend, indien reclamant middels een ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken aantoont dat dit haalbaar is (dat heeft hij niet gedaan) en pas vier jaar na 2014.

Ambtshalve wijzigingen

Een aantal ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd om de juridische kwaliteit te verhogen of als gevolg van gewijzigde inzichten qua regels. De belangrijkste zijn:

- Parkeerregeling is opgenomen bij de betreffende bestemmingen in plaats van bij de algemene regels zodat deze beter vindbaar en raadpleegbaar zijn.
- Enkele kleine verbeteringen aan de regels en verbeelding: terrassen toegevoegd, regeling erfafscheidingen aangepast, groenstrook is bestemd voor verkeer-verblijfsgebied in plaats van voor groen.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen.



Voorstel aan de gemeenteraad

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Nieuwe ontwikkelingen en veranderingen ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan is een actualisatieplan, waarbij het bestaande gebruik in principe als zodanig is bestemd. Het plan is opgesteld overeenkomstig de uitgangspunten van het startdocument, waarover uw raad via een dagmail in augustus 2015 is geïnformeerd. In het plangebied spelen geen nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn:

- *Archeologie*: De aanwezige archeologisch waardevolle gebieden in het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming 'waarde archeologie' overeenkomstig het recent vastgestelde Archeologiebeleid 2016.
- *Gebruiksregels*: Er gelden ruimere gebruiksregels voor de woningen, zoals deze sinds de vaststelling van de Beleidsnota kleine bouw 2008, gelden waardoor er beroep en bedrijf aan huis mogelijk is.
- *GVW en Detailhandelsvisie*: de gevolgen van deze nota's zijn overgenomen in het plan. Zo is functiemenging toegestaan (dat kon ook al in het oude bestemmingsplan) en zijn afhaalpunten, e-commerce en kringloopwinkels mogelijk.
- *Horeca*: bestaande horeca is overeenkomstig bestemd.
- *Concept GVW inclusief horecavisie 2016*: dit beleid is nog niet vastgesteld en dus ook niet meegenomen. Waar relevant is er wel aandacht aan besteed in het nieuwe plan en gewezen op de mogelijkheid van afwijking indien het nieuwe beleid in werking treedt. De aan te brengen wijzigingen als gevolg van de GVW zullen overigens minimaal zijn (planregels zijn al ruim), dus wachten op de GVW levert niet meer ruimte op voor de ondernemers dan de planregels nu al toestaan. De nieuwe horecavisie is niet op de Indische Buurt van toepassing, omdat dit een specifiek gebied betreft.

Dit bestemmingsplan is gelet hierop opgesteld in overeenstemming met het geldend beleid.

Ten tijde van het vorige bestemmingsplan (2008) waren veel percelen nog onbebouwd. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen waren alle percelen al zodanig bestemd dat deze ontwikkelingen direct gerealiseerd konden worden. Nu zijn nog iets meer dan 10 percelen onbebouwd. De bestemming van deze percelen is ongewijzigd, zodat deze percelen zonder verdere planologische procedure (behalve de benodigde vergunningen) kunnen worden gerealiseerd.

Gewijzigd vaststellen

Zoals hiervoor (onder beslispunt 1) vermeld, wordt naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De planregels en de verbeeldingen vormen het juridische deel van het bestemmingsplan. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische document. Wijzigingen in de toelichting hoeven niet door de raad te worden vastgesteld en zijn daarom niet in het besluit opgenomen. Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan overeenkomstig de onder het besluit opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen.

Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder

Voor een aantal van de nog te bouwen woningen zijn nieuwe hogere waarden noodzakelijk. Tegen het ontwerpbesluit is één zienswijze ingediend, namelijk dezelfde als die de toekomstige bewoner tegen het bestemmingsplan heeft ingediend. Deze zienswijze is ongegrond bevonden. Het besluit Hogere Waarden is genomen door de Omgevingsdienst en is ter kennisname bij het college- en raadsvoorstel gevoegd.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer

RV-66/2016



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

3. Het bestemmingsplan digitaal vastleggen

Het bestemmingsplan voldoet 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. Zoals de Wet ruimtelijke ordening verplicht stelt, zal het plan worden aangeboden aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit nummer NL.IMRO.0034.BPsKNS04–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).

RV-nummer
RV-66/2016

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. Het moet gaan om een bouwplan, omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van het exploitatieplan altijd gekoppeld is aan de verlening van een omgevingsvergunning. In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die op grond van artikel 6.2.1 Bro leiden tot verplicht kostenverhaal. Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan (waarmee de kosten van de gemeente bij ontwikkeling van gronden op de eigenaar kunnen worden verhaald), vast te stellen, omdat de kosten van de gemeente anderszins zijn verzekerd. Het betreft namelijk een actualiseringsplan, waarin de huidige situatie wordt bestemd. Daar zijn geen kosten meer mee gemoeid. Een deel van het gebied is nog onbebouwd en daar zullen nog ontwikkelingen (met name woningbouw) plaatsvinden. De gemeente is eigenaar van deze onbebouwde gronden en bij gronduitgifte worden de kosten van de grondexploitatie in de grondprijs verdisconteerd.

5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld 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. Bij het bestemmingsplan 'Indische Buurt' zijn geen rijksbelangen aan de orde. Aangezien GS nog geen 'vooruit akkoord' heeft gegeven is het verzoek om eerdere bekendmaking ten aanzien van GS expliciet opgenomen in het vaststellingsbesluit van de raad. Als GS de bovengenoemde toestemming geven, kan het besluit tot vaststelling eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduuretijd van het bestemmingsplan worden verkort.



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

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

RV-nummer
RV-66/2016

Tegen het besluit van de raad staat binnen zes weken na bekendmaking beroep open voor belanghebbenden bij de Raad van State. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend op basis van het bestemmingsplan. Het plan treedt echter nog niet in werking, indien er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door provincie of minister of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd door belanghebbenden bij de Raad van State. Indien beroep wordt ingediend, treedt het plan wel in werking, maar is pas onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan, omdat het de bouw van meer dan 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. Dit houdt onder meer in dat de rechter binnen zes maanden na een eventueel beroep uitspraak moet doen en alle beroepsgronden binnen de beroepstermijn ingediend moeten worden. In de bekendmaking wordt vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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?

Vooroverlegreacties

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

Procedure en informatie aan bewoners

Het college heeft op 31 mei september 2016 besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft vanaf 16 juni tot en met 26 juli 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. Op 20 juni 2016 is er een inloopavond gehouden waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om aan belangstellenden toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Er zijn twee mensen op af gekomen.

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.

Als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dan treden de ambtshalve wijzigingen voor het in overeenstemming brengen van de regels met het huidige beleid niet doorgevoerd. Bovendien worden de zienswijzen, voor zover die gegrond zijn, niet overgenomen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Indische Buurt'.
2. Bestemmingsplan 'Indische Buurt'.
3. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Achterliggende stukken

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer
RV-66/2016

1. Collegebesluit d.d. 31 mei 2016 omtrent het ontwerp bestemmingsplan (zie RIS [https://almere.norubiz.nl/document/3604911/2/13a CV Ontwerp BP Indische buurt](https://almere.norubiz.nl/document/3604911/2/13a_CV_Ontwerp_BP_Indische_buurt))
2. Raadsbrief dd. 3 juni 2016 (zie RIS raadsbrieven)
3. Collegevoorstel Vaststelling bestemmingsplan Indische Buurt en besluit d.d. 4 oktober 2016.



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Indische Buurt'

Invullen door Raadsgriffie

De raad van de Gemeente Almere

RV-nummer

RV-66/2016

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Indische Buurt', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Indische Buurt' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan 'Indische Buurt' met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP3KNS04-vg01 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen. De verbeelding heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP3KNS04-vg01. Gebruikte ondergrond is de Grootchalige Basiskaart en Basis Registratie Kadaster van 1 september 2015.
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 hiermee akkoord zijn.

Wijzigingen als bedoeld onder beslispoint 2:

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

- in artikel 3.1 'Centrum' onder c sub 1 wordt een maximum bvo van 2000 m² voor één supermarkt opgenomen en het maximum vvo van 1.500 m² geschrapt.
- Aan artikel 4.1 'gemengd-1' worden op perceel Sumatraweg 350 aanduidingen en aan 4.2 bouwregels toegevoegd om een toren en poort mogelijk te maken bij de Boeddhistische tempel.
- artikel 20.1 algemene afwijkingsregel is aangepast door de zinsnede 'de verkoopvloeroppervlakte van' te wijzigen in 'de bedrijfsvloer- of verkoopoppervlakte'.

Verbeelding:

- Aanduiding toegevoegd voor toren en poort bij de Boeddhistische tempel.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Begrip straatmeubilair is aangepast:abri's en reclameobjecten zijn geschrapt.
- Aan artikelen 3 'Centrum', 4 'gemengd-1', 5 'gemengd-2', 7 'maatschappelijk' is toegevoegd dat terrassen, uitstallingen en standplaatsen (die laatste alleen bij 'Centrum en 'gemengd-1' inclusief terraschermen zijn toegestaan.
- Aan de bouwregels van artikelen 3.2 Centrum, 4.2 Gemengd-1, 5.2 Gemengd-2, 7 Maatschappelijk zijn de regels met betrekking tot erf- en terreinafscheidingen aangepast: deze mogen overal 2 m zijn.
- Artikelen 12.2 Wonen-1 en 13.2 Wonen-2 zijn de regels met betrekking tot erf- en terreinafscheidingen aangepast:
 - i. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 1 m;
 - ii. overige erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 2 m, mits



-
1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 2. achter de voorgevelrooilijn, en
 3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- Aan artikel 4.4 onder a en b is toegevoegd dat afwijken van de bouwhoogte mogelijk is, mits wordt aangetoond dat de hogere hoogte uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt als ook uit oogpunt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving aanvaardbaar is
 - Artikel 18.1 Algemene gebruiksregel-parkeerregeling is verplaatst naar de relevante bestemmingen: 'Centrum', 'Gemengd-1', 'Gemengd-2', 'Maatschappelijk', 'Wonen-1' en 'Wonen-2':
 - Artikel 21.2 is toegevoegd. Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de Lijst van parkeernormen te wijzigen.
 - De wijzigingsbevoegdheid voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging en Staat van Horeca-activiteiten is verplaatst van de afzonderlijke bestemmingen naar de Algemene wijzigingsregels (artikel 21.3 en 21.4).

Verbeelding

- een groenstrook is gewijzigd van bestemming 'groen' in bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' omdat dit geen structureel groen is.
- Bouwperceelsgrens Sumatraweg 350 opschuiven richting archeologische vindplaatsen Zenit (is verkocht);
- Aanduiding 'gemengd' bij bestemming 'wonen-2' is geschrapt en aan lid 13.4 is toegevoegd dat de woning bewoond moet worden door tenminste één persoon die werkzaam is in één van de niet-woonfuncties.

Almere, 24 november 2016

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruijm

De voorzitter,

F.M. Weerwind

Gemeente Almere

