

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt'

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

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-08/2016

Procedure
Carrousel 18 februari 2016

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt', met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP3LMP01-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 (plankaart) heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP3LMP01-vg01. Gebruikte ondergrond is de Grootchalige Basiskaart en Basis Registratie Kadaster van 11 december 2014.
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 en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) 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);
- Vigerende bestemmingsplannen: bestemmingsplan Seizoenenbuurt Almere-Buiten en uitwerkingsplannen I t/m X Seizoenenbuurt, bestemmingsplan Oostvaardersbuurt Almere-Buiten en uitwerkingsplannen Oostvaardersbuurt I en II.

Waarom wordt dit besluit aan de raad voorgelegd?

Het college heeft op 3 november 2015 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt' en met het ter inzage leggen daarvan. Nu de fase van terinzagelegging en verwerking van de zienswijzen is afgerond is volgens artikel 3.1. en 3.8 Wro is uw raad aan zet om tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor de wijken Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt te gaan.



Voorstel aan de gemeenteraad

De belangrijkste veranderingen in het bestemmingsplan ‘Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt’ ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen:

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-08/2016

- Archeologie: De in het plan aanwezige te verwachten archeologische waarden zijn als dubbelbestemming opgenomen, omdat dit sinds 2009 wettelijk verplicht is.
- Globale bouwhoogten: in het geldende bestemmingsplan zijn voor de bebouwing bouw- en goothoogten opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt voor ieder hoofdgebouw alleen de bouwhoogte geregeld, waardoor er meer ruimte komt voor dakopbouwen en dakkapellen. Voor de erfbebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de regeling uit de Nota Kleine Bouw 2008.
- Kleine windmolens: kleinschalige windmolens op hoofdgebouwen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Uw raad dient nu een besluit te nemen over:

- de ingediende zienswijze en de ambtshalve wijzigingen;
- de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt’;
- de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

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

1. De raad voor te stellen om in te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan ‘Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt’.

In de ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan ‘Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt’ is de ingediende zienswijze weergegeven en van een reactie voorzien. Tevens is daarbij of deze zienswijze aanleiding geeft om een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan aan de raad voor te stellen. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve voorgestelde aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan in de Nota opgenomen.

De zienswijze ziet op het verzoek om het leegstaande schoolgebouw aan de Willem de Vlaminghstraat 35–37 een horeca bestemming te geven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Omdat het pand midden in een woonwijk is gelegen, is deze locatie ruimtelijk niet aanvaardbaar. Daarnaast geldt dat het bestemmingsplan een actualisatieplan is. Uitgangspunt van een actualisatieplan is dat deze conserverend is. De bestaande situatie wordt bestemd. Rechten uit het voorgaande bestemmingsplan blijven behouden. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Wel wordt vastgesteld beleid en wetgeving meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen om vertraging het vaststellingproces zoveel mogelijk te voorkomen.

De tweede zienswijze ziet op het verzoek om in de bijlage behorende bij de toelichting een zinnsnede op te nemen dat mogelijk het spoor wordt uitgebreid tot 4 sporen. Aan dit verzoek is gehoor gegeven.

Voor een volledige weergave van de zienswijzen, de beantwoording daarvan en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar bijgevoegde ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan ‘Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt’.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Op het plan is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het



Voorstel aan de gemeenteraad

gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving. Zie bijlage voor de tabel met de ambtshalve wijzigingen.

Belangrijkste wijzigingen aan de regels

- Bouwregel voor de bestemmingen ‘Bos’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’ is aangepast zodat alleen een gebouw mogelijk is voor een nutsvoorziening en bouwwerken geen gebouw zijnde.
- Binnen de bestemmingen ‘Gemengd-1, -2 en -3’ zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Aan de bestemmingsomschrijving is toegevoegd dat geluidsgevoelige objecten alleen zijn toegestaan voor zover de geluidsbelasting van de gevel voldoet aan de geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder dan wel de verleende hogere waarde.
- De regels voor de bouw van kleine windmolens is verplaatst naar de algemene afwijkingsregels.

Belangrijkste wijzigingen aan de verbeelding

- De bouwhoogte/bebouwingspercentage ontbrak voor de bestemmingen ‘Gemengd-1, -2 en -3’.
- Een aantal woningen heeft in de voortuin een overkapping/carport. Per abuis was dit niet met een aanduiding ‘overkapping’ op de verbeelding aangegeven.
- Een aantal rijwoningen had de bestemming ‘Wonen-2’ in plaats van ‘Wonen-1’. Dit is hersteld.

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.BP3LMP01–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).

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 bestemmingsplangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die op grond van artikel 6.2.1 Bro leiden tot verplicht kostenverhaal. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen.

5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-08/2016



Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-08/2016

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 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt' zijn geen rijksbelangen aan de orde. Aangezien GS nog geen 'vooruitakkoord' 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 proceduretijd van het bestemmingsplan worden verkort.

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

De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend op basis van het bestemmingsplan. De besluiten treden echter nog niet in werking indien er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door GS of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 8 september 2015 besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Na bekendmaking op 21 november 2015 heeft het plan vervolgens van 23 november tot en met 4 januari 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. Op 1 december 2015 is er een inloopavond gehouden waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Tijdens deze avond zijn 2 belangstellenden komen informeren naar het ontwerp bestemmingsplan. De algemene reactie van de belangstellenden op het plan was neutraal, omdat er in feite weinig wijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan is opgenomen in de afdelingsbegroting van DSO/Ruimtelijke Ontwikkeling en Mobiliteit.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

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

Gemeente Almere



Voorstel aan de gemeenteraad

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan blijven de verouderde planologische regelingen voor de groenzone ten noordoosten van Almere gelden. Hierdoor kunnen er geen volledige leges meer in rekening worden gebracht voor vergunningen in dit gebied. Daarnaast wordt er niet voldaan aan de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen binnen 10 jaar te actualiseren.

Als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dan worden de ambtshalve wijzigingen voor het verduidelijken van de regels van het bestemmingsplan niet doorgevoerd.

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-08/2016

Bijlagen

1. Overzicht ambtshalve wijzigingen.
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt'.
3. Bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt'.
4. Drie verbeeldingen

Achterliggende stukken

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt'.
2. Collegevoorstel 'Bestemmingsplan Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt' en besluit d.d. 2 februari 2016



Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt'

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer RV-08/2016

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan 'Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt', met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP3LMP01–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 (plankaart) heeft archiefnummer NL.IMRO.0034.BP3LMP01–vg01. Gebruikte ondergrond is de Grootchalige Basiskaart en Basis Registratie Kadaster van 11 december 2014.
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 en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) hiermee akkoord zijn.

Wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2:

Regels

Artikel 1. Begrippen

Het volgende begrip toegevoegd:

- 1.19 **Bijbehorend bouwwerk:** begrip ingevoegd
- 1.28 **carport:** begrip verwijderd
- 1.37 **Erfbebouwing:** begrip verwijderd
- 1.76 **winkelvloeroppervlak:** term toegevoegd

Artikel 3.2 (Bos), 7.2 (Groen) en 9.2 (Verkeer)

Het volgende onderdeel opnemen:

Op de in lid 3.1/7.1/9.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving uitsluitend bouwwerken gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen: bouwhoogte maximaal 3 m, oppervlakte maximaal 25 m²;

Artikel 4, 5 en 6 Gemengd 1-3

Toegevoegd onder lid 1: nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen zijn toegestaan voor zover de geluidsbelasting van de gevel voldoet aan de geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wgh.



Toegevoegd onder lid 3: De (gevel)belasting van geluidsgevoelige bestemmingen genoemd in artikel 4.1/5.1/6.1 en zoals gedefinieerd volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder), mag niet meer bedragen dan de desbetreffende geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) dan wel de toe te kennen hogere waarde.

Artikel 5.1

tot ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging toegevoegd aan bedrijven.

Artikel 7.1 onder d
Zendmast gewijzigd naar zend-ontvangstinstallatie

Artikel 4.1k, 5.1l, 6.1j, 12.1g en 13.1e

Verwijderd: windmolens op of aan een hoofdgebouw

Artikel 4.3, 5.3, 6.3, 12.3 en 13.3

Verwijderd: afwijken van de bouwregels voor windmolens

Artikel 12.2 en 13.2

Erfbebouwing gewijzigd in bijbehorend bouwwerk

Artikel 17

Toegevoegd lid e: het oprichten van kleinschalige windmolens, mits:

1. op of aan een hoofdgebouw;
2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 m wordt overschreden;
3. de rotordiameter van de windmolen maximaal 2 m bedraagt.

Verbeelding

Aanduiding

Aanduiding 'overkapping' toegevoegd op de verbeelding

Wonen

Op een aantal plaatsen voor de rijwoningen de bestemming W-2 gewijzigd naar W-1.

Bebouwingspercentage/bouwhoogte

Voor de percelen met de bestemmingen Gemengd-1, -2 en -3 een bebouwingspercentage/bouwhoogte opgenomen.

Maatvoeringsvlak

Maatvoeringsvlak verwijderd voor de percelen aan de Vergulde Draakweg, Schonenvaart, Waagstraat, Richthuisstraat en Gasthuisstraat.

Tuin

Bestemming tuin toegevoegd bij de appartementen aan de Laan der VOC.

Bouwvlakken

Voor de percelen aan de Galjoenstraat, Boeierstraat, Karveelstraat, Buisstraat en Hulkstraat zijn de bouwvlakken gewijzigd.



Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruim

De voorzitter,

F.M. Weerwind

Gemeente Almere

