

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

Onderwerp

RV-nummer
RV-44/2018

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt

Beleidsveld Ruimtelijke Ontwikkeling

Procedure
Carrousel:
20 en 27 september 2018
Besluitvorming:
4 oktober 2018
Pagina 1

Portefeuillehouder M. Veeningen
Vragen bij: W.B. de Kleuver
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Mobiliteit
Telefoon: 0626564524

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', twee zienswijzen ontvankelijk en één niet-ontvankelijk te verklaren en deze niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP3RT01-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootschalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 31-12-2015.
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 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 Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt. Op 17 oktober 2017 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tijdens de termijn van terinzageligging (2 november t/m 13 december 2017) zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één namens 861 personen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de regels, verbeelding en/ of toelichting van het plan. Wel is het plan ambtshalve op een aantal punten gewijzigd.

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

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.

RV-nummer
RV-44/2018

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

Procedure
Carrousel:
20 en 27 september 2018
Besluitvorming:
4 oktober 2018
Pagina 2

1. Instemmen met Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de terinzagelgging zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één namens 861 personen. Alle zienswijzen gaan over het realiseren van resocialisatiewoningen op de ontwikkellocatie De Stripmaker. Dit zijn woningen waar tbs-cliënten worden voorbereid op de terugkeer in de maatschappij. De bewoners vrezen voor hun veiligheid, waardedaling van hun woningen en ze vinden dat er al genoeg van dit soort voorzieningen in de wijk aanwezig zijn. Bovendien is er een afspraak tussen gemeente en de tbs-kliniek dat deze woningen hier niet zullen komen. Dit laatste klopt inderdaad en daar willen we uiteraard aan vasthouden. Bovendien zijn er geen plannen voor dit soort woningen op deze locatie. Deze locatie was eerst beoogd als een bedrijventerrein, maar omdat daar een overschot aan is, worden hier woningen, waaraan dringend behoefte is (kleinere woningen voor starters, huur of senioren), ontwikkeld. Wij kunnen dus garanderen dat deze woningen hier niet worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan hoeft hier niet voor te worden aangepast.

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. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn de volgende:

1. het Carol Vogespad krijgt de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' in plaats van 'groen', zodat daarmee een hoofdfietsverbinding richting de Oostvaardersplassen is gewaarborgd en dit aansluit bij het aangrenzend bestemmingsplan;
2. een waterplas bij de Sieradenbuurt is voor 'water' bestemd in plaats van 'groen';
3. de ontwikkellocatie Stripmaker is iets vergroot, zodat de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk is;
4. de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot additionele gronduitgifte in artikelen 7.5. en 11.4 zijn geschrapt, omdat deze in praktijk nooit worden gebruikt;
5. op een locatie tussen bedrijventerrein De Striptekenaar en de Hogering is vergunning verleend voor een zendmast. Deze is opgenomen in het plan.

Voor de volledige zienswijzen en de reactie daarop en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen bestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

2.1 Actueel beleid is verwerkt in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt is een actualisatieplan, waarbij het bestaande gebruik en de bestaande bebouwingmogelijkheden als zodanig zijn bestemd en waar mogelijk verruimd. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn de volgende.

- archeologie: de archeologisch waardevolle gebieden hebben conform het geldende archeologiebeleid uit 2016 de dubbelbestemming waarde-archeologie.
- het plan bevat twee ontwikkellocaties: locatie Sieradenbuurt en locatie Stripmaker. Deze locaties zijn nu bestemd voor wonen en maatschappelijk. Er is namelijk behoefte (kleinere) woningen, met name voor starters of senioren. Daarin voorzien deze locaties, al is er nog geen concreet programma bekend. Alleen voor de locatie Sieradenbuurt ligt er nu een concreet initiatief: Triade wil zo'n 65 zorgwoningen voor lichtverstandelijk beperkten realiseren. In

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-44/2018

Procedure
Carrousel:
20 en 27 september 2018
Besluitvorming:
4 oktober 2018
Pagina 3

januari 2018 is met Triade bestuurlijk overleg hierover gevoerd. Op 25 april 2018 is een bewonersavond gehouden. Bewoners zijn geïnformeerd, er is door Triade beloofd 24/7 een telefoonnummer beschikbaar te stellen en regelmatig overleg in verband met mogelijke veiligheidsaspecten, de ontsluiting en fietsersveiligheid krijgen de volle aandacht bij de ontwikkeling. Bewoners waren goed te spreken over het beperkte bouwvolume. Gelet hierop kan het plan verder in ontwikkeling en uitgewerkt worden. Triade zal bewoners regelmatig informeren over de voortgang. Start bouw is in de loop van 2019.

- gemeentelijke visie op werklocaties inclusief horecavisie: deze beleidsnota's zijn verwerkt in dit plan, zodat bv. op bedrijventerrein de Striptekenaar functiemenging mogelijk is gemaakt.
- Voedselbos: ten noorden van de Sieradenweg is het bestaande bos 'omgevormd' tot een voedselbos. Dit plan is tot stand gekomen samen met bewoners. Het gebruik als voedselbos is aan de bestemming toegevoegd.
- Oostvaarderskliniek: ten zuiden van de Stripmaker is deze Tbs-kliniek gevestigd. Deze is in 2016 uitgebreid vanwege de komst van het Pieter Baacentrum. Het bestemmingsvlak is in dit bestemmingsplan aan de noordzijde vergroot om parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

2.2 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.

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. De gemeentelijke kosten voor de bouwplannen in dit plan worden verhaald via gronduitgifte, 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 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

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

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.

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?

RV-nummer

RV-44/2018

Procedure

Carrousel:

20 en 27 september 2018

Besluitvorming:

4 oktober 2018

Pagina 4

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 zijn drie zienswijzen ingediend waarvan één namens 861 personen. De reacties op de zienswijzen zijn opgenomen in de nota zienswijzen. Zie ook onder 1 van dit raadsvoorstel.

Procedure en informatie aan bewoners

Het college heeft op 7 maart 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft van 30 maart t/m 10 mei 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. Op 11 april 2017 is er een inloopavond gehouden waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om aan belangstellenden toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

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 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

1. Bestemmingsplan Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt

Achterliggende stukken

1. Collegevoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt en besluit d.d. 03 juli 2018
2. Collegebesluit d.d. 17 oktober 2017 omtrent het ontwerpbestemmingsplan
3. Raadsbrief n.a.v. collegebesluit 17 oktober 2017

Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-44/2018

Procedure
Carrousel:
20 en 27 september 2018
Besluitvorming:
4 oktober 2018
Pagina 5

Raadsbesluit

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-44/2018

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Procedure
Carrousel:
20 en 27 september 2018
Besluitvorming:
4 oktober 2018
Pagina 1

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', twee zienswijzen ontvankelijk en één niet-ontvankelijk te verklaren en deze niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP3RT01–vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 31–12–2015.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. Hett vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Wijzigingen als bedoeld onder beslispoint 2:

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Niet van toepassing

Ambtshalve wijzigingen

Regels

1. bij de begripsbepalingen (artikel 1) zijn de nieuwste horecabegrippen toegevoegd overeenkomstig de vastgestelde Horecavisie 2016.
2. de parkeerregels in artikel 6.1 (omgenummerd naar 7.1) zijn aangepast;
3. de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot additionele gronduitgifte in artikel 7.5 en 11.4 zijn geschrapt, omdat deze, zo blijkt in praktijk, nooit gebruikt worden en daarom overbodig zijn;
4. aan artikelen 4.3, 7.3, 10.3 en 11.3 met betrekking tot de afwijkingmogelijkheid voor antennemasten is een voorwaarde toegevoegd: het bouwwerk moet uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar zijn en geen onaanvaardbare afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. aan artikelen 7.1 en 7.2 zijn regels toegevoegd aangaande de op 9 april 2018 vergunde zendmast, locatie tussen de Striptekenaar en de Hogering (kenmerk 174403).

Verbeelding

6. aan de noordoost kant van de Sieradenbuurt is een deel van het groen bestemd voor 'water';

Raadsbesluit

7. bestemmingsvlak van locatie de Stripmaker is iets groter gemaakt aan de groenboszijden vanwege de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de geplande ontwikkeling;
8. aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' op bestemming 'Groen' gelegd vanwege de op 9 april 2018 vergunde zendmast, locatie tussen de Striptekenaar en de Hogering (kenmerk 174403).
9. het Carol Vogespad vanaf de Carl Barksweg richting de Buitenring wordt bestemd voor 'verkeers-verblijfgebied' in plaats van 'groen'.

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer
RV-44/2018

Procedure
Carrousel:
20 en 27 september 2018
Besluitvorming:
4 oktober 2018

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruijm

De voorzitter,

F.M. Weerwind