

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	1

ONDERWERP

Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e partiële herziening

BELEIDSVELD	PORTEFEUILLEHOUDER
Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling, Arbeidsmarkt	M. Veeningen
VRAGEN BIJ	TELEFOON
S.C. van den Broek	06-52783778

VOORGESTELD RAADSBESLUIT

- In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e partiële herziening', de 145 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.
- Het 'Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e partiële herziening' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, waarbij:
 - dit plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.OP5alg03-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - voor de ondergrond van de verbeelding van het plan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster van 26 maart 2021.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.
- Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

WAT IS DE ESSENTIE VAN DIT VOORSTEL EN WAT WORDT VAN DE RAAD GEVRAAGD?

De eerste evaluatie van de voortgang van het project Oosterwold is uitgevoerd. De ervaringen met de vergunningverlening van de initiatieven in Oosterwold en de nieuwe inzichten vanuit beleid en regelgeving vormden aanleiding om het Chw bestemmingsplan Oosterwold uit 2016 op onderdelen te herzien. Omdat inmiddels diverse ruimtelijke plannen in Oosterwold van kracht zijn, is gekozen voor één integrale herziening van het bestemmingsplan: het 'Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e partiële herziening' (hierna: bestemmingsplan). In het bestemmingsplan zijn alle geldende planologische regels van de gemeente Almere overgenomen en zijn de wijzigingen verwerkt in één integrale regeling voor Oosterwold. Ook is er een nieuwe planregeling opgenomen voor supermarkten in Oosterwold. Het maximale ontwikkelprogramma voor Oosterwold is niet verruimd in het bestemmingsplan.

Uw raad is op 1 juli 2021 akkoord gegaan met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Daar zijn 145 reacties op ingediend, die zijn beantwoord in een Reactienota zienswijzen. De reacties geven aanleiding om de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Het college stelt uw raad daarom voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Uw raad dient nu een besluit te nemen over:

- de Reactienota zienswijzen;
- de vaststelling van het bestemmingsplan;
- de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- het verzoek aan Gedeputeerde Staten van Flevoland om het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken (dan pas zes weken na de vaststelling).

HOE LUIDT HET VASTGESTELDE WETTELIJKE EN BELEIDSKADER? ZIJN ER EERDERE RAADSBESLUITEN OF -BESPREKINGEN DIE RELEVANT ZIJN TE NOEMEN?

Wettelijk kader:

- De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast (artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening).
- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening).

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	2

- Een bestemmingsplan wordt elektronisch vastgesteld. Van dit elektronisch document wordt ook een papieren versie gemaakt (artikel 1.2.3 en 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).
- Een bestemmingsplan wordt vastgesteld met gebruikmaking van een of meer ondergronden. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt (artikel 1.2.4 en 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).
- Indien een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt dan dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor het verhaal van de kosten van grondexploitatie (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).
- De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie al op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening).
- Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp (anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten of de Minister, artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening).

Geldende ruimtelijke plannen of regels in Oosterwold:

- Chw bestemmingsplan Oosterwold (vastgesteld door de raad op 29 september 2016, in werking getreden en onherroepelijk, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0034.OP5alg01-vg01)
- Inpassingsplan Windpark Zeewolde (vastgesteld door de minister van Economische Zaken en de minister van Infrastructuur en Milieu op 14 augustus 2017, in werking getreden en onherroepelijk, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0000.EZip16WZEEWOLDE-3003)
- Inpassingsplan Windpark Zeewolde (partiële herziening, vastgesteld door de minister van Economische Zaken en Klimaat en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 2 maart 2018, in werking getreden en onherroepelijk, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0000.EZip16WZEEWOLDE-3004)
- Voorbereidingsbesluit Geitenhouderijen Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland op 30 januari 2019, in werking getreden, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.9924.VBGeitenstop-VA01)
- Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning, vastgesteld door de raad op 6 februari 2020, in werking getreden en onherroepelijk, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0034.BPPAR04-vg01)
- Bestemmingsplan Parapluherziening parkeren, vastgesteld door de raad op 17 december 2020, in werking getreden en onherroepelijk, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0034.BPPAR03-vg01)
- Bestemmingsplan Veegplan, vastgesteld door de raad op 22 april 2021, in werking getreden en onherroepelijk, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0034.BPPAR05-vg01)
- Rijksinpassingsplan Partiële herziening Windpark Zeewolde, vastgesteld door de minister van Economische Zaken en Klimaat en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 6 mei 2021, in werking getreden maar nog niet onherroepelijk, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0000.EZKip20WZEEWOLDE-3001)
- Voorbereidingsbesluit supermarkten Oosterwold, vastgesteld door de raad op 28 oktober 2021, in werking getreden, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0034.VB0067-vg01)
- Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 9 november 2021, in werking getreden maar nog niet onherroepelijk, www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0034.WP5alg01-vg01)

Eerdere raadsbesluiten- en besprekingen:

- Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold (RV-51/2016)
- Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit supermarkten Oosterwold (2 juli 2020, RV-44/2020)
- Agendavoorstel Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening (1 juli 2021, RG-209)
- Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit (28 oktober 2021, RV-91/2021)

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	3

WAAROM WORDT DIT BESLUIT AAN DE RAAD VOORGELEGD?

Op 1 juli 2021 vond de consultatie plaats van uw raad over het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is daarna zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn er 145 zienswijzen ingediend. Uw raad dient nu te beslissen over de Reactienota zienswijzen (beslispunt 1), de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan (beslispunt 2), de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld (beslispunt 3) en het verzoek aan Gedeputeerde Staten van Flevoland om het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken (beslispunt 4).

WAT IS HET DOEL EN HET BEOOGD EFFECT VAN HET VOORGESTELD BESLUIT?

Doel:

Met het bestemmingsplan worden meerdere doelen nagestreefd:

- een regeling voor de vestiging van nieuwe supermarkten in Oosterwold waarmee een zo fijnmazig mogelijke winkelstructuur voor dagelijkse verzorging kan worden behouden en ontwikkeld in Almere Hout;
- het actualiseren van het juridisch-planologisch kader voor Oosterwold en het beter kunnen faciliteren van initiatieven in het gebied waar de ontwikkelregels van Oosterwold gelden;
- één integrale regeling met alle gemeentelijke planologische regels voor Oosterwold.

Beslispunt 1. Instemmen met de Reactienota zienswijzen

Ontvangen zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 juli 2021 tot en met 12 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 145 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn juist ingediend en daarom ontvankelijk. De zienswijzen vormden aanleiding voor aanpassingen van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

In de ‘Reactienota zienswijzen Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening’ (verder: Reactienota zienswijzen) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook zijn in de Reactienota zienswijzen de ambtshalve wijzigingen opgenomen, die door de gemeente zelf worden voorgesteld. De Reactienota zienswijzen is opgenomen in Bijlage 1 bij het raadsvoorstel (en ook in Bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Belangrijkste aandachtspunten zienswijzen

Er zijn veel zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan en veel zienswijzen hadden ook betrekking op dezelfde onderwerpen. Een deel van de zienswijzen vormde aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ook hadden sommige zienswijzen betrekking op zaken die nu niet in bestemmingsplan worden geregeld. Deze worden meegenomen in de ontwikkelstrategie voor Oosterwold fase 2. Voor een volledige samenvatting en beantwoording van alle zienswijzen en alle wijzigingen wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen. Hieronder is een kort overzicht opgenomen van de onderwerpen waar het meest op is gereageerd en de reactie daarop in de Reactienota zienswijzen.

Zienswijze	Reactie
Onduidelijk of uitruil van de roodbank met één andere kavel of met meer kavels kan plaatsvinden (zorg voor groter verschil in bebouwingsdichtheid binnen Oosterwold)	Gehonoreerd. In de regels is verduidelijkt dat uitruil van een roodkavel met slechts één andere kavel kan plaatsvinden. Overigens is de term roodbank vervangen door ‘uitruil rood’.
Verruim de mogelijkheden van uitruil groen en blauw, zodat deze geclusterd kunnen worden.	Dit is al mogelijk. Uitruil groen/water met naastgelegen perceel of aparte kavel enkel groen/blauw inrichten. Verdere verruiming door uitruil ook met kavels elders toe te staan, zou kunnen leiden tot vergroten van de verschillen in bebouwingsdichtheid.
Vragen over spelregels rondom uitruil (maximering roodkavel/stadslandbouw?).	De spelregels zijn verduidelijkt. Er zijn voldoende waarborgen in het plan om te grote clustering als gevolg van uitruil te beperken (groen/blauw alleen met naastgelegen kavel uitruilen). Zeer grote kavels

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	4

	blijven wel mogelijk, hier geldt geen maximumoppervlakte voor.
Roodbank niet nu al invoeren, eerst spelregels goed uitwerken en doordenken.	De spelregels zijn voldoende uitgewerkt. Overigens is de term roodbank vervangen door 'uitruil rood'.
Langzaam verkeer in de doorwaadbare zone kan ook brommers en tractoren betekenen. Dit is ongewenst.	Gehonoreerd. Alleen fietsers en voetgangers in de doorwaadbare zone.
Andere rekenwijze bruto vloeroppervlakte.	Gehonoreerd. De rekenwijze van de bruto vloeroppervlakte is aangepast. Er is aangesloten bij de NEN-norm, met daarbij de toevoeging dat een bouwlaag bij een woning niet hoger is dan 4,5 meter en bij een andere functie (zoals een bedrijf) niet hoger dan 7 meter.
Water laten aansluiten op het ontwerp van de burens maakt het kavelontwerp lastiger en de noodzaak wordt betwist.	Niet gehonoreerd. Een aaneengesloten watersysteem is geen nieuwe eis, maar was al opgenomen in het bestemmingsplan uit 2016. De noodzaak daarvoor is er en blijft behouden.
Afwijkingen van het vergunde ontwikkelplan zijn moeilijker, revisieverzoeken worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan en dan passen zij wellicht niet.	Bestaande verleende vergunningen worden gerespecteerd. Nieuwe aanvragen moeten worden beoordeeld op de nieuwe regels. Maatwerk blijft (via omgevingsvergunning buitenplanse afwijking) mogelijk.
Supermarktargumentatie redeneert vanuit Hout en niet vanuit Oosterwold. Ontwikkelmogelijkheden van de drie bestemde supermarkten worden beperkt.	Er is aansluiting gezocht bij het detailhandelsbeleid van de gemeente. Daarom beperkt ruimte voor detailhandel in levensmiddelen, naast de drie reeds vergunde supermarkten. De drie supermarkten mogen een winkelvloeroppervlakte hebben van 1.500 m2. De drie aanduidingen voor de supermarkten op de verbeelding zijn gewijzigd.
Dieren(nacht)verblijven en kassen op landbouwkavels toelaten.	Gehonoreerd. De mogelijkheden zijn toegevoegd.
Afwijken van de doorwaadbare zone plicht bij kleine kavels.	Gehonoreerd. Er is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor clustering van openbaar toegankelijk gebied bij standaardkavels met een oppervlakte van maximaal 400 m2. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor invulling van de doorwaadbare zone verruimd.
Geen concept van de herziening voorgelegd aan bewoners. Inbreng van het Platform (met name rondom clustering) is niet gehonoreerd.	Er is geen concept plan voorgelegd aan bewoners. Wel is overleg gevoerd over de supermarktregeling. Met de voorstellen van het Platform is waar mogelijk rekening mee gehouden en voor een belangrijk deel ook gehonoreerd.

Beslispunt 2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Ook is er een ambtshalve wijziging die wordt voorgesteld. Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) wordt verwezen naar p. 420 tot en met 422 van de Reactienota zienswijzen.

Hierna wordt beschreven wat er in de verschillende planfasen van het bestemmingsplan is gebeurd.

Concept Ontwerp bestemmingsplan

Omdat inmiddels diverse ruimtelijke plannen in Oosterwold van kracht zijn, is gekozen voor een integrale herziening van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn alle geldende planologische regels van de gemeente Almere overgenomen en zijn de wijzigingen verwerkt in één integrale regeling voor Oosterwold. Dit vergroot de leesbaarheid van de geldende planregels. Juist in Oosterwold met de vele (particuliere) initiatiefnemers is een leesbare bestemmingsregeling belangrijk.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	5

Het concept ontwerp bestemmingsplan is voor het wettelijk verplichte vooroverleg verzonden naar de overlegpartners, zoals de provincie, het waterschap en de Omgevingsdienst. Er zijn 9 reacties ingediend, waarvan 4 inhoudelijke reacties. De inhoudelijke reacties waren afkomstig van Provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland, Brandweer Flevoland, Tennet en Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek. De reacties zijn opgenomen in de Reactienota concept ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e partiële herziening (Bijlage 2 van de Toelichting van het bestemmingsplan). De reacties hebben voor de onderwerpen water, externe veiligheid, hoogspanningsverbinding en archeologie geleid tot aanpassingen in de regels, verbeelding en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van de Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zijn de belangrijkste aanpassingen ten opzichte van de huidige situatie toegelicht. In de onderstaande tabel zijn deze aanpassingen kort weergegeven.

Onderwerp	Huidige situatie	Nieuwe situatie	§ in toelichting ontwerp bestemmingsplan
Gerealiseerde initiatieven	Geen beheerregeling	Beheerregeling toegevoegd	2.2
Kavelindeling	Latere wijzigingen (zonder bouwen) worden niet geregistreerd	Vergunningsplicht voor wijzigingen in de kavelindeling	2.3
Roodkavel	Definitie aaneengesloten bouwveld niet eenduidig	Definitie aaneengesloten bouwveld verduidelijkt	2.4
Roodbank	Roodkavel alleen uitruilen met aangrenzende kavel	Roodkavel uitruilen met een aangrenzende kavel. Overigens is de term roodbank vervangen door 'uitruil rood'.	2.5
Floor area ratio (FAR)	Verhouding tussen bebouwd en onbebouwd terrein wordt berekend via het aantal bouwlagen	Verhouding tussen bebouwd en onbebouwd terrein wordt berekend via de bouwhoogte	2.6
Doorwaadbare zone en aaneengesloten waterstructuur	Invulling doorwaadbare zone en aaneengesloten waterstructuur beperkt	Meer mogelijkheden voor invulling doorwaadbare zone en aaneengesloten waterstructuur	2.7
Supermarkten	Geen maximum voor aantal supermarkten	Drie locaties aangewezen voor supermarkten	2.8
Exploitatiegebied	Geen exploitatiegebied aangewezen	Exploitatiegebied aangewezen op de verbeelding	2.9
Plangebied	Deel aan de noordzijde buiten het plangebied Oosterwold gelaten vanwege langzaam verkeersroute	Plangebied Oosterwold aangepast omdat langzaam verkeersroute niet wordt gerealiseerd	2.10
Vloerpeil	Vloerpeil is niet voorgeschreven	Minimale peilen voorgeschreven voor bebouwing en wegen	2.11
Overige aanpassingen		Aanpassingen voor betere leesbaarheid of duidelijkheid	2.12

Daarnaast is in Bijlage 1 van de Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan een vergelijking opgenomen van de nieuwe planregels met de huidige planregels in Oosterwold. Daardoor is voor

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	6

iedereen in te zien welke inhoudelijke wijzigingen in de planregels worden doorgevoerd ten opzichte van de bestaande planregels in Oosterwold.

Supermarkten

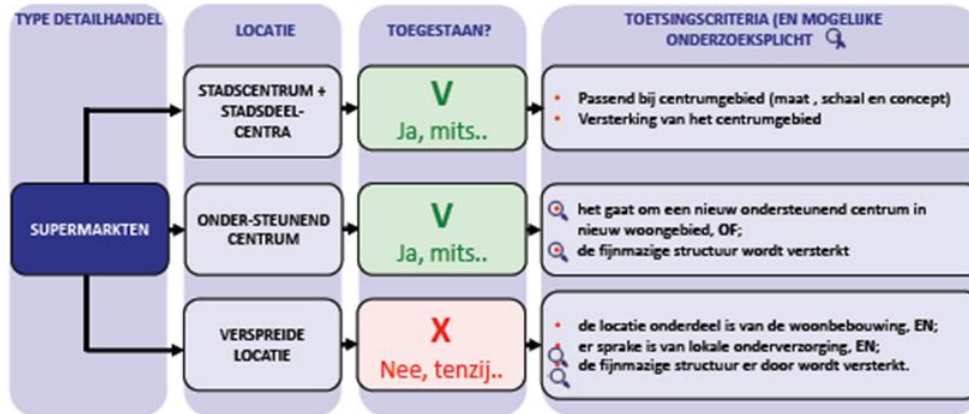
Om in Almere Hout een zo fijnmazig mogelijke winkelstructuur voor dagelijkse verzorging te kunnen bewerkstelligen is in het bestemmingsplan de volgende regeling opgenomen met betrekking tot supermarkten:

- Een supermarkt wordt omschreven als detailhandel met een winkelvloeroppervlakte van tenminste 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levens- en genotmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door klanten. Deze definitie is in overeenstemming met de definitie van supermarkt in de oude Detailhandelsvisie (2014) en de nieuwe Detailhandelsvisie (2020);
- Winkelvloeroppervlakte wordt omschreven als de winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel de totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.;
- Supermarkten zijn alleen toegestaan op de drie locaties waar al omgevingsvergunningen voor supermarkten zijn verleend:
 - a. Daniël Goedkoopstraat 21 (Lidl);
 - b. Kavel C 4687 (blok 1);
 - c. Kavel C 4687 (blok 2).
- De winkel van Odin aan de Goudplevierweg/Goethelaan is ook al vergund, maar valt vanwege de aard en omvang (circa 300 m²) niet onder de definitie van supermarkten en is rechte reeks toegestaan. Initiatieven met een winkelvloeroppervlakte tot 500 m² (zoals de verkoop van producten uit stadslandbouw) blijven rechtstreeks mogelijk op grond van het bestemmingsplan.
- Voor de 3 supermarkten wordt, op grond van het beleid voor (ondersteunende) supermarkten in zowel de oude Detailhandelsvisie (2014) als de nieuwe Detailhandelsvisie (2020), een winkelvloeroppervlakte van maximaal 1.500 m² toegestaan.
- Overige supermarkten worden met het ontwerp bestemmingsplan niet meer direct toegestaan in Oosterwold. Dit betekent niet dat Oosterwold voor altijd op slot wordt gezet. Indien zich in de toekomst de situatie voordoet dat ter plaatse van een aanduiding 'supermarkt' het gebruik voor een supermarkt wordt gestaakt en ook niet meer wordt voortgezet, zal door middel van een herziening van het bestemmingsplan/wijziging van het omgevingsplan deze aanduiding worden verwijderd en kan worden gezien waar een supermarkt kan worden gerealiseerd die bijdraagt aan de fijnmazige structuur in Almere Hout. Voor alle aanvragen voor nieuwe supermarkten die niet passen in het bestemmingsplan geldt dat deze worden getoetst aan het afwegingsschema nieuwvestiging supermarkten (Figuur 14) voor supermarkten op verspreide locaties in de Detailhandelsvisie 2020. Het uitgangspunt hierbij is 'Nee, tenzij':
 1. de locatie onderdeel is van de woonbebouwing, en;
 2. er sprake is van een lokale onderverzorging, en;
 3. de fijnmazige structuur er door wordt versterkt.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	7

Figuur 14 afwegingsschema nieuwvestiging supermarkten



Vast te stellen bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels omvatten de omschrijvingen van de bestemmingen in het plan, waarbij per bestemming de doeleinden zijn aangegeven. In de toelichting zijn de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De regels en toelichting zijn opgenomen in Bijlage 2 bij het raadsvoorstel. De verbeelding is opgenomen in Bijlage 3 bij het raadsvoorstel. In Bijlage 1 van de Toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is ook weer een vergelijking opgenomen van de nieuwe planregels met de huidige planregels in Oosterwold. Daardoor is voor iedereen te zien welke inhoudelijke wijzigingen in de planregels worden doorgevoerd ten opzichte van de bestaande planregels in Oosterwold.

Het bestemmingsplan moet elektronisch worden vastgesteld. Dit betekent dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Iedere versie van een plan heeft een uniek planidentificatienummer. Voor dit bestemmingsplan is het nummer NL.IMRO.0034.OP5alg03-vg01. Daarnaast moet van het elektronisch document ook een papieren versie worden gemaakt. 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 ondergronden zijn gebruikt voor het maken van het plan. Voor dit bestemmingsplan is dat de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster van 26 maart 2021.

Voorgestelde wijzigingen in vast te stellen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen worden de volgende wijzigingen in regels, verbeelding en toelichting voorgesteld in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp).

Regels

- De afwijkingsbevoegdheid om een hoger percentage ‘verharding/infra’ toe te staan (artikel 13.6.2 sub a) is gewijzigd: de noodzaak daarvoor moet voortkomen uit de specifieke situering en/of vorm van de kavel, waarbij enkel dat percentage extra is toegestaan dat nodig is om een adequate ontsluiting van omliggende kavels te kunnen realiseren.
- Verruimen van de bouwmogelijkheden voor kassen en dierenverblijven voor stadslandbouw op een standaardkavel en landbouwkavel, buiten de roodkavel:
 - bouwhoogte niet meer dan 3 m;
 - de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer dan 15 m2; en
 - het aantal bijbehorende bouwwerken in het gedeelte stadslandbouw bedraagt niet meer dan in onderstaande tabel:

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	8

Oppervlakte stadslandbouw op de kavel	Maximum aantal bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	1
500 m ² of meer	2

- Aanpassen van de definitie van ‘bruto vloeroppervlakte’. Gebaseerd op de NEN2580 norm (zoals momenteel ook wordt gebruikt), met daarbij de toevoeging dat een bouwlaag bij een woning niet hoger is dan 4,5 meter en bij een andere functie (zoals een bedrijf) niet hoger dan 7 meter. Als de bouwlaag wel hoger is dan deze maatvoering, geldt deze bouwlaag als twee bouwlagen. Definities van ‘ruimte’ en ‘overdekte gebouwgebonden buitenruimte’ zijn toegevoegd.
- In de digitale versie van het bestemmingsplan is in de begripsbepaling van ‘stadslandbouw’ bij ‘mini-camping’ een hyperlink opgenomen naar de begripsbepaling van ‘mini-camping’.
- Afkortingen ‘bvo’ en ‘wvo’ zijn in de regels voluit geschreven als ‘bruto vloeroppervlakte’, ‘bedrijfsvloeroppervlakte’ of ‘winkelvloeroppervlakte’.
- De term ‘roodbank’ is gewijzigd in ‘uitruil roodkavel’.
- De tekst aan het begin van hoofdstuk 2 van de regels is gewijzigd. De zinsnede ‘zoals binnen het plangebied aanwezig ten tijde van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Oosterwold’ is verwijderd.
- Begripsbepaling ‘doorwaadbare zone’ is aangepast: ‘routes voor langzaam verkeer’ is gewijzigd in ‘routes voor fietsers of voetgangers’.
- Artikel 13.24.2 lid b: ‘lader’ is gewijzigd in ‘lager’.
- Het begrip ‘vloerpeil’ is toegevoegd: ‘de hoogteligging van de bovenkant van de niet-afgewerkte begane grondvloer’.
- Er is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor clustering van openbaar toegankelijk gebied bij kleine kavels. Dit kan alleen bij standaardkavels met een oppervlakte van maximaal 400 m². Het percentage ‘groen – verspreid’ op de kavel mag dan 0 % bedragen, mits het percentage ‘groen – verspreid’ wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied op maximaal 500 meter afstand van de kavel, zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling. Een andere mogelijkheid is dat de buitenranden van de kavel niet openbaar toegankelijk zijn, met uitzondering van de zijde(n) waar ‘verharding – infra’ is gesitueerd, mits de openbare toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers voor niet meer dan 150 meter wordt onderbroken.

Verbeelding

- De drie aanduidingen voor de vergunde supermarkten zijn vergroot tot de vergunde roodkavels (in de regels blijven de supermarkten begrensd tot maximaal 1.500 m² winkelvloeroppervlakte).

Toelichting

- Aan hoofdstuk 2 is een paragraaf toegevoegd ‘verruimen bouwmogelijkheden stadslandbouw’, waarin de ruimere bouwmogelijkheden voor kassen en dierenverblijven op een standaardkavel en landbouwkavel buiten de roodkavel zijn toegelicht.
- Toelichting paragraaf 2.2 is aangepast. Ook in 2016 waren al initiatieven vergund (via een afwijkingsprocedure).
- De term ‘roodbank’ is gewijzigd in ‘uitruil roodkavel’.
- Paragraaf 2.8: de tekst ‘De verleende en aangevraagde supermarkten hebben een winkelvloeroppervlakte van 1.450 m², 1.231 m² en 1.126 m²’ is gewijzigd in: ‘De verleende en aangevraagde supermarkten hebben een winkelvloeroppervlakte van minder dan 1.500 m².’
- Toelichting opgenomen over de bruto vloeroppervlakte en de wijze waarop deze wordt berekend, met daarbij ook een uitleg van het begrip ‘overdekte gebouwgebonden buitenruimte’.
- Toelichting opgenomen op de afwijkingsbevoegdheid om –onder voorwaarden– bij kleine kavels de mogelijkheid te bieden voor clustering van openbaar toegankelijk gebied.
- Het onderzoek supermarkten Almere Hout is als bijlage 4 bij de toelichting toegevoegd.

Beslipunt 3. Geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, als het

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	9

kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd (bijvoorbeeld via anterieure overeenkomsten). Het moet altijd gaan om een bouwplan, omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van een exploitatieplan altijd is gekoppeld aan de verlening van een omgevingsvergunning. Een exploitatieplan is ook niet noodzakelijk, als realisatie van het bouwplan geen kosten vergt van de gemeente.

Bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Oosterwold in 2016 heeft uw raad besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. In Oosterwold vindt het kostenverhaal namelijk plaats via het privaatrechtelijke spoor. Via een anterieure overeenkomst wordt een exploitatiebijdrage gevraagd om de gemeentelijke kosten te verhalen. Pas als de anterieure overeenkomst is gesloten, wordt de omgevingsvergunning verleend. Het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) wordt in Oosterwold niet toegepast, maar kan wel worden gebruikt als stok achter de deur. Op grond van het Chw bestemmingsplan Oosterwold (artikel 13 lid 13.21) is het namelijk mogelijk om het kostenverhaal zeker te stellen voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning (in plaats van bij het vaststellen van het bestemmingsplan). De herziening van het bestemmingsplan vormt geen aanleiding om deze werkwijze aan te passen.

Beslispunt 4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, 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 het bestemmingsplan voor Oosterwold zijn er geen rijksbelangen aan de orde. Gedeputeerde Staten hebben vooraf geen algemene toestemming gegeven voor eerdere publicatie. Daarom is in het raadsbesluit expliciet het verzoek aan Gedeputeerde Staten opgenomen om het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken.

WAT ZIJN ALTERNATIEVEN VOOR DE RAAD?

Als uw raad zich niet kan vinden in de beantwoording van de zienswijzen en van mening is dat het bestemmingsplan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening dan kan uw raad besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. De consequentie is dat de verbeteringen in het Chw bestemmingsplan Oosterwold dan niet worden doorgevoerd. Voor alle initiatieven in Oosterwold blijft dan het toetsingskader gelden van de eerder genoemde ruimtelijke plannen of regels in Oosterwold. Ook de nieuwe regeling voor supermarkten in het bestemmingsplan treedt dan niet in werking. De aanhoudingsplicht van het voorbereidingsbesluit voor supermarkten in Oosterwold (RV-91/2021) zal vervallen indien niet vóór 28 oktober 2022 een bestemmingsplan is vastgesteld met een nieuwe regeling voor supermarkten. Nieuwe supermarkten kunnen zich daarmee weer vestigen in Oosterwold en de marktruimte innemen van supermarkten die in Almere Buiten aanwezig zijn of nog voorzien zijn in Almere Hout (Nobelhorst).

Een ander alternatief is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, wordt dan vastgesteld. Er wordt dan niet tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen en niet alle verbeteringen in het Chw bestemmingsplan Oosterwold worden dan doorgevoerd. Er wordt dan wel een nieuwe regeling voor supermarkten in Oosterwold vastgesteld.

Nog een alternatief is om via amendementen voor te stellen om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Als er veel wijzigingen worden vastgesteld, kan dit er toe leiden dat de aard en opzet van het bestemmingsplan worden gewijzigd. Er moet dan eerst een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd (met wederom de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen) voordat er een nieuw bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Ook in dat geval geldt dan dat de aanhoudingsplicht van het voorbereidingsbesluit voor supermarkten in Oosterwold (RV-91/2021) zal vervallen indien niet vóór 28 oktober 2022 het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld met een nieuwe regeling voor supermarkten.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	10

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?

Vaststelling van het bestemmingsplan betekent:

- voor inwoners in Almere Hout een regeling waarmee een zo fijnmazig mogelijke winkelstructuur voor dagelijkse verzorging kan worden behouden en ontwikkeld in Almere Hout;
- voor initiatiefnemers in Oosterwold één integrale regeling met alle gemeentelijke juridisch-planologische regels voor Oosterwold;
- voor initiatiefnemers in Oosterwold één actueel juridisch-planologisch kader voor het beter kunnen faciliteren van initiatieven.

WELKE FINANCIËLE MIDDELEN ZIJN MET DIT BESLUIT GEMOEID?

Het opstellen van het bestemmingsplan wordt gefinancierd door Gebiedsteam Oosterwold. Het in procedure brengen van het bestemmingsplan is opgenomen in de afdelingsbegroting van de afdeling Stedelijk Beleid.

WANNEER WORDT HET BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD UITGEVOERD, GEREALISEERD EN WANNEER WORDT DE GEMEENTERAAD DAAROVER GERAPPORTEERD?

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt door mededeling op gemeentebld.almere.nl en (als samenvatting) in de Almere Deze Week. In de bekendmaking wordt aangegeven hoe en binnen welke periode gereageerd kan worden. Het bestemmingsplan is dan te raadplegen via www.almere.nl/ruimtelijkeplanneninprocedure en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan kan tijdens deze zes weken door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij door een belanghebbende een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de AbRvS.

IS AAN DE BESLUITVORMING OVER DIT VOORSTEL EEN FATALE TERMIJN (WETTELIJKE DEADLINE) VERBONDEN? ZO JA, WAAROM?

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan moet uw raad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze termijn liep af op 4 november 2021. De termijn van 12 weken was te kort om alle 145 zienswijzen goed te kunnen lezen, beoordelen en verwerken in een bestemmingsplan. De termijn van 12 weken is echter geen fatale termijn voor het bestemmingsplan, maar een termijn van orde.

Omdat de aanhoudingsplicht van het ontwerp bestemmingsplan na 4 november 2021 ook zou komen te vervallen, heeft uw raad op 28 oktober 2021 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen voor supermarkten in Oosterwold (RV-91/2021). De aanhoudingsplicht van dit voorbereidingsbesluit vervalt indien niet vóór 28 oktober 2022 een bestemmingsplan is vastgesteld met een nieuwe regeling voor supermarkten.

BIJLAGEN

1. Reactienota zienswijzen Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening, d.d. 7 februari 2022
2. Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening (Regels en Toelichting, d.d. 7 februari 2022)
3. Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening (Verbeelding, NL.IMRO.0034.OP5alg03-vg01)

ACHTERLIGGENDE STUKKEN

- Collegevoorstel en besluit Vaststellen Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening d.d. 15 februari 2022
- Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening, Regels en Toelichting (<https://almere.raadsinformatie.nl/document/10054394/3>)
- Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening, Verbeelding (<https://almere.raadsinformatie.nl/document/10054393/2>)

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-33/2022	Carrousel: 12 en 19 mei, 23 juni 2022 Besluitvorming: 7 juli 2022	1

ONDERWERP

Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e partiële herziening**De raad van de Gemeente Almere**

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de ‘Reactienota zienswijzen Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e partiële herziening’, de 145 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.
2. Het ‘Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e partiële herziening’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, waarbij:
 - c. dit plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.OP5alg03–vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - d. voor de ondergrond van de verbeelding van het plan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster van 26 maart 2021.
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.

Almere, 7 juli 2022

De raad voornoemd,

De griffier,

G.J. Broer

De voorzitter,

W. Boutkan