

Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Steller: C.M.J. Boekkooi en
G.M.A. de Jong

Djuma: 7297850

Datum BenW: 22 juni 2021

Pagina 1/6

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Leemwierde

Portefeuille

Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling, Onderwijs- en Arbeidsmarkt

Portefeuillehouder(s)

M. Veeningen

Publiekssamenvatting

Op 22 juni heeft het college het wijzigingsplan Leemwierde gewijzigd vastgesteld.

Hiermee is uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan De Wierden uit 2014 is opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid was bedoeld om extra woningbouw en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

Met het wijzigingsplan wordt de bouw van maximaal 40 (senioren) woningen in twee kleinere appartementengebouwen (huur en koop) en een zorggebouw mogelijk gemaakt.

Diverse bouwlocaties van De Wierden zijn inmiddels in ontwikkeling gekomen. Voor Leemwierde is nu ook een bouwplan uitgewerkt en voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

Een ontwerp van het wijzigingsplan heeft van 8 april tot en met 20 mei 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Omdat nog enkele ambtelijke aanpassingen zijn verwerkt (zoals het vergroten van één zijde van het bouwvlak met 1,5 m) heeft het college het wijzigingsplan Leemwierde gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp. Tegen het vaststellingsbesluit kan eenieder een beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Soort stuk

Hamerstuk

(Tijdelijke) Geheimhouding:

Embargo tot:

Bestuurlijk voortraject

PFO Veeningen 15 maart 2021

PFO Veeningen 14 juni 2021

Bestuurlijk vervolg

Verzending aan de raad: Nee

Bijlagen

- Wijzigingsplan
- Bijlagen bij toelichting
- Verbeelding wijzigingsplan
- Nota zienswijzen

Collegebesluit

in te vullen door Bureau Agenda

- Conform
- Gewijzigd
- Aangehouden
- Teruggenomen

Gemeente Almere



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders		Djuma
		Pagina 2/5
Ontwerpbesluit	<ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de nota zienswijze voor Wijzigingsplan Leemwierde, de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze zienswijze niet over te nemen. 2. Kennis te nemen van de ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan, zoals behandeld in het college van 23 maart 2021. 3. Het wijzigingsplan 'Leemwierde' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen waarbij: <ul style="list-style-type: none"> • Het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.WP1N01-vg01 is vastgelegd. • Gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 28 mei 2020. 	
Inleiding en bestuurlijke context	<p>Het bestemmingsplan De Wierden is in 2014 vastgesteld. Nog niet alle plannen ter verbetering van het gebied waren destijds concreet genoeg uitgewerkt. Ook was er onduidelijkheid over het voortbestaan van het zorgcentrum, de school en de apotheek. Daarom is in bestemmingsplan De Wierden voor de Leemwierde een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de ontwikkellocatie in Leemwierde zijn de plannen nu duidelijk en verwerkt in voorliggend wijzigingsplan Leemwierde. Het college is bevoegd om een wijzigingsplan vast te stellen binnen de door de raad gestelde ontwikkelkaders van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan De Wierden.</p> <p>Het leegstaande gezondheidscentrum West is inmiddels gesloopt. Een tweelaags zorggebouw met 60 zorgappartementen voor 24-uurszorg komt hiervoor in de plaats. Aan de zijde van het water worden twee appartementengebouwen gebouwd. In het tweelaagsgebouw komen 15 sociale huurwoningen en in het drielaagsgebouw komen 23 koopappartementen. In beide gebouwen kunnen Havenaren met voorrang komen wonen. De sociale huurwoningen op de begane grond zijn speciaal bedoeld voor senioren. De school en de apotheek met tandarts blijven gehandhaafd, zodat voorzieningen als zorg, onderwijs en kinderopvang behouden blijven.</p> <p>Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 8 april tot en met 20 mei ter inzage gelegen. Bewoners zijn met een bewonersbrief geïnformeerd. Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ontvangen. De inhoud van de zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Omdat nog enkele ambtelijke aanpassingen verwerkt moeten worden wordt aan het college gevraagd om dit wijzigingsplan, gewijzigd vast te stellen.</p>	
Beoogd effect	Uitvoering geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan De Wierden om de realisatie van woningen en een maatschappelijke voorziening op de locatie Leemwierde mogelijk te maken.	
Argumenten	<p>1. In te stemmen met de nota zienswijze voor Wijzigingsplan Leemwierde, de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze zienswijze niet overnemen.</p> <p>Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is één zienswijze (zie bijlage) door een bewoner ingediend. Daarin wordt in algemene zin aandacht gevraagd voor het verdwijnen van groen en de nieuwe verkeerssituatie. De zienswijze is beantwoord in een zienswijzennota (zie</p>	



	<p>bijlage). Uit de beoordeling blijkt dat het wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Geadviseerd wordt de zienswijze niet over te nemen.</p> <p>2. Kennis te nemen van de ambtelijke wijzigingen</p> <p>Ambtshalve worden de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan voorgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvlak voor gebouw C is aan de linkerzijde ca. 1.5 m opgerekt zodat het gebouw binnen het bouwvlak past. • Uit het geluidsrapport bleek dat extra bouwkundige aanpassingen nodig zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren. Op de verbeelding zijn nu aanduidingen aangebracht, zodat duidelijk is waar een dove gevel gerealiseerd moet worden. • De parkeernormen zijn vervangen door de in oktober 2020 vastgestelde nieuwe Nota parkeernormen (behorende bij het parapluzienering Parkeren (17-12-2020)). Informatie over de positie en aantallen parkeerplaatsen zijn verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan. <p>3. Het wijzigingsplan ‘Leemwierde’ gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.WP1N01–vg01 is vastgelegd; • Gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 28 mei 2020
<p>Tegenargumenten en kanttekeningen</p>	<p>Een tegenargument is dat dit wijzigingsplan ervoor zorgt dat groen verdwijnt. Met de plaatsing van de gebouwen is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaand groen. In het inrichtingsplan dat in nauw overleg met de klankbordgroep is opgesteld zijn vele bomen toegevoegd aan het gebied, waardoor er effectief niet veel minder groen in het gebied komt.</p> <p>Als één van de gebouwen niet kan worden ontwikkeld, dan is dit plan voor zowel de Alliantie als de gemeente financieel niet meer haalbaar.</p>
<p>Financiële middelen en effecten</p>	<p>Het opstellen en het in procedure brengen van het wijzigingsplan is opgenomen in de grondexploitatie De Wierden.</p>
<p>Duurzaamheidsparagraaf</p>	<p>Bij de ontwikkeling van Leemwierde wordt aan de diverse aspecten van duurzaamheid de nodige aandacht besteed.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkeling van het plan levert een bijdrage aan de sociale duurzaamheid van de wijk. De bouw van seniorenwoningen zorgt ervoor dat bewoners van Haven een complete wooncarrière binnen hun stadsdeel kunnen doorlopen. • Het behoud van de apotheek, waarin nu ook zorg wordt verleend, en de realisatie van het zorggebouw met bijbehorende voorzieningen zorgt ervoor dat bestaande bewoners ook langer thuis kunnen wonen. • Bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan is er veel aandacht besteed aan inpassing van bestaande elementen. Bomen die worden gekapt worden hergebruikt als speelelement in het gebied. • In het plan zijn zoveel mogelijk bestaande bomen gehandhaafd. In een bomeneffectanalyse is nader uitgewerkt wat de precieze kwaliteit van de bestaande bomen is en welke beschermende maatregelen daarvoor



	<p>eventueel getroffen moeten worden tijdens de bouw. Deze analyse is gebruikt bij de uitwerking van het inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is in overleg met de klankbordgroep opgesteld.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daarnaast worden de twee appartementenblokken zodanig geplaatst dat de bestaande natuurlijke oevers, die belangrijke natuurwaarden hebben, gehandhaafd kunnen worden. • De zelfbeheer-ruiltuin, die een belangrijke buurtfunctie heeft, kan terug komen op een nieuwe plek binnen het plan, als de omwonenden dat wensen. Vooralsnog is daar geen animo voor vanuit de buurt. De uitwerking van het inrichtingsplan is met een vertegenwoordiging van de omwonenden ter hand genomen. • Bij de herinrichting rond het schoolplein zal ook worden bekeken of het schoolplein meer met natuurlijk spelen en klimaatadaptief kan worden ingericht. • Op de daken van de gebouwen zullen zonnepanelen worden gerealiseerd. Ook wordt een bodem warmte pomp gerealiseerd voor warm en koud water. Ventilatie zal plaatsvinden door een Warmte Terug Win (WTW) installatie. • De materialen die worden gebruikt voor de gevel zijn circulair. Daarnaast worden bouwmaterialen na gebruik door de leverancier weer teruggenomen en hergebruikt.
Afstemming	<p>Er is afstemming tussen de woningbouwcorporatie die het plan ontwikkelt, afdelingen Gebiedsontwikkeling, Economische Ontwikkeling en Grondzaken, Control en Advies en Stedelijk Beleid. De afdeling VTH heeft de inhoud van het wijzigingsplan beoordeeld en akkoord bevonden en is betrokken bij de afstemming over de procedures van de lopende bouwaanvragen en het wijzigingsplan. Er is ook met belanghebbenden in het gebied afgestemd, afdeling Vastgoed als eigenaar van het schoolgebouw, eigenaresse Apotheek gebouw, Zorggroep Almere en met de zelfbeheerder van de ruiltuin.</p>
Aanpak/Uitvoering	<p><i>Bekendmaking vastgesteld wijzigingsplan</i> Het vastgestelde wijzigingsplan en nota zienswijze wordt bekend gemaakt in Almere Deze Week en op de gemeentelijke website en geplaatst op ruimtelijke plannen. Tegen het vaststellingsbesluit kan eenieder een beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van het termijn van bekendmaking treedt het wijzigingsplan in werking, tenzij om een voorlopige voorziening is gevraagd.</p> <p><i>Procedure wijzigingsplan</i> Na in werking treden van het wijzigingsplan kan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de twee woongebouwen en het zorggebouw worden verleend.</p>
Communicatie (intern en extern)	<p>Door middel van publiekssamenvatting. De indiener van de zienswijze en omwonenden worden per brief van het vaststellingsbesluit geïnformeerd. De publicatie van de ter inzage legging van het ontwerp zal plaatsvinden op officielebekendmakingen.nl/gemeentebled, in de Staatscourant en (als samenvatting) in de Almere deze Week. Daarnaast zal het vastgestelde wijzigingsplan raadpleegbaar zijn op ruimtelijkplannen.nl.</p>



Besluit Burgemeester en Wethouders

Besluit *(in te vullen door Bureau Agenda)*

Djuma

Vergaderdatum 22 juni 2021

B en W besluit **Vaststelling wijzigingsplan Leemwierde**

Het college besluit:

Aldus vastgesteld in het college van BenW d.d. 22 juni 2021

Indien van toepassing bij gewijzigd besluit (enkel voor digitale publicatie)

Aangepaste Publiekssamenvatting

Gemeente Almere

