

**Wijzigingsplan ex artikel 11 WRO voor het veranderen van
een appartementencomplex bestaande uit 40
appartementen en bergingen op de locatie 1A Centrum
Almere Haven bekend als project de Spiegel.**

Ontwerpwijzigingsplan ter inzage van 17 november 2008 t/m 15 december 2008

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Almere op

Toelichting

Aanleiding

Namens Ymere Ontwikkeling heeft de heer ████████ op 21 juli 2008 een bouwaanvraag ingediend voor het veranderen van een appartementencomplex bestaande uit 40 appartementen en bergingen op de locatie 1A Centrum Almere Haven.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Centrum Almere Haven en heeft de bestemmingen Gemengde Doeleinden (GD), Groenvoorzieningen (G) en Verblijfsgebied (VG). Tevens zijn de medebestemmingen Waterkeringsdoeleinden en Gebied met mogelijke archeologische waarden van toepassing. Artikel 19 eerste lid van de voorschriften bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van de bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van de bestemming of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,00 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

Juridisch kader

Het bestemmingsplan Centrum Almere Haven is door de gemeenteraad van Almere op 16 juni 2005 en door de Gedeputeerde State van Flevoland op 15 november 2005 vastgesteld. Ingevolge artikel 9.1.5. van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening van 22 mei 2008 dat op 1 juli 2008 inwerking trad, is het oude recht van toepassing. Het ontwerpwijzigingsplan wordt immers binnen een jaar na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld (artikel 9.1.5 lid 2).

Afweging

Het hoofdgebouw bestaande uit 40 appartementen en bergingen is voor het merendeel gelegen binnen de bestemming Gemengde Doeleinden. Het plandeel A, een deel van de bebouwing met een hoogte van 3,20 meter, uitstekend 3 meter vanuit de gevel en overstekend op een hoogte van 5,40 meter vanaf het peil is gelegen boven de bestemming 'Verblijfsgebied'. Het plandeel B, balkon, 2 meter vanuit de gevel op een hoogte van 2,70 meter vanaf het peil is gelegen boven de bestemming 'Groenvoorzieningen'. Deze overschrijdingen van het bestemmingsplanvlak zijn aan te merken als gevallen genoemd in artikel 19 lid 1 'algemene wijzigingsbevoegdheden, overschrijding bestemmingsplangrenzen' van het bestemmingsplan Centrum Almere Haven. Het betreft immers overschrijdingen niet meer dan 3 meter. Het bestemmingsvlak bedraagt circa 2.048 vierkante meter. De nieuwe oppervlakte bedraagt ca. 2113 vierkante meter, wat een toename van ongeveer 3,2% van het bestemmingsvlak Gemengde Doeleinden is. Dit ligt onder de 10 procent zoals genoemd in artikel 19 lid 1. De overschrijdingen zijn van belang voor een technisch betere realisering van het bouwwerk. Ten aanzien van de medebestemming Waterkering is van het Waterschap Zuiderzee op 28 juni 2006 een verklaring van geen bezwaar ontvangen. Voor de medebestemming archeologische waarden is het gebied onderzocht door het bureau RAAP in juli 2008. Het onderzoek heeft geen waardevolle archeologische vondsten aangetoond, die aanleiding geven tot nadere boringen.

Overschrijding voorzijde gebouw 'De Spiegel'

De overschrijding vindt op een hoogte van 5,40 meter plaats, waardoor de afstand tot het onderliggende trottoir dusdanig groot is dat er geen sprake is van een benauwende onderdoorgang. De zichtlijn van de Houtstraat wordt door het overschrijdende deel van het gebouw niet verstoord, dit komt naast de dusdanige hoogte doordat er geen losstaande elementen (bijvoorbeeld pilaren) ter ondersteuning van dit deel in de openbare ruimte staan. De overhang van het gebouw vindt alleen boven het trottoir plaats, waardoor het snelverkeer, met name vrachtwagens, geen enkele hinder hiervan zal ondervinden. De bebouwing aan de overzijde van de Houtstraat is op een dusdanige afstand gelegen dat de onderlinge afstand tussen 'De Spiegel' en de bebouwing meer dan voldoende is.

Overschrijding achterzijde gebouw 'De Spiegel'

De overschrijding aan de achterzijde betreft de balkons die 2,00 meter in de bestemming 'groenvoorziening' liggen op een hoogte van 2,70 meter. De balkons hangen boven een groengebied waar geen directe functie voor is. Het betreft geen wandel/fietspad of speelplaats. De hoogte ten opzichte van het maaiveld is

dusdanig dat de balkons niet direct in verbinding staan met het maaiveld. Wel dient met het talud rekening te worden gehouden, om zo eventueel makkelijk toegang tot de balkons niet mogelijk te maken.

Conclusie

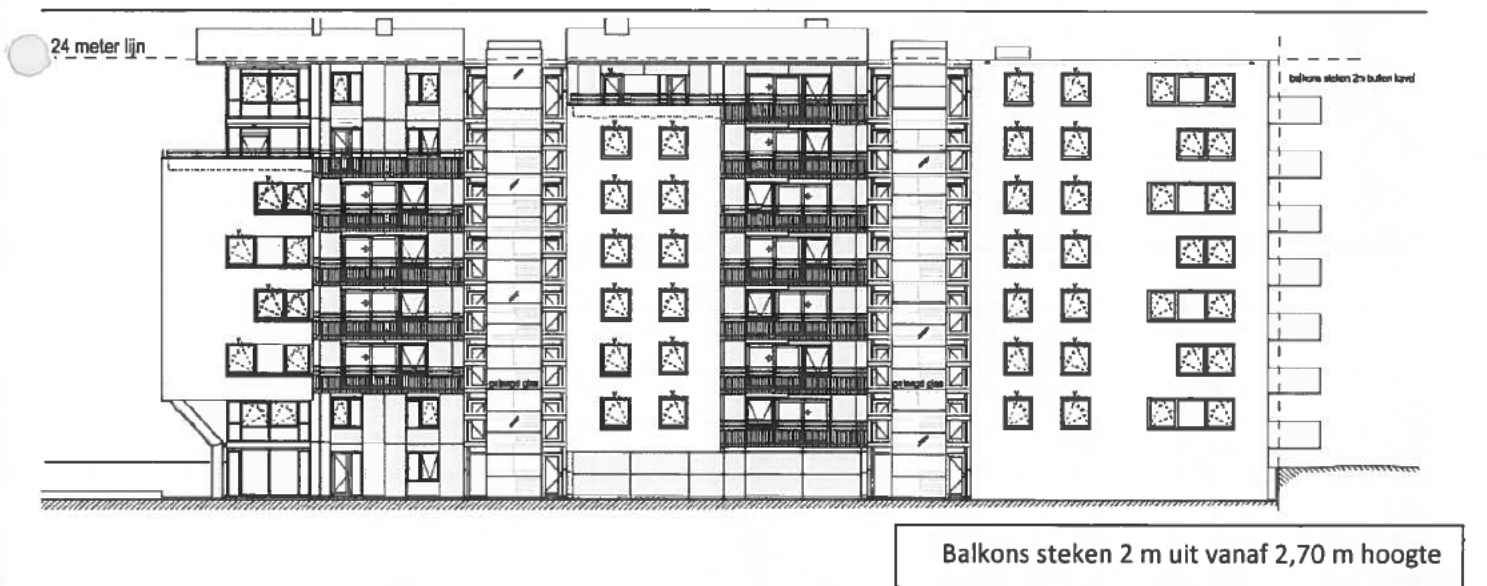
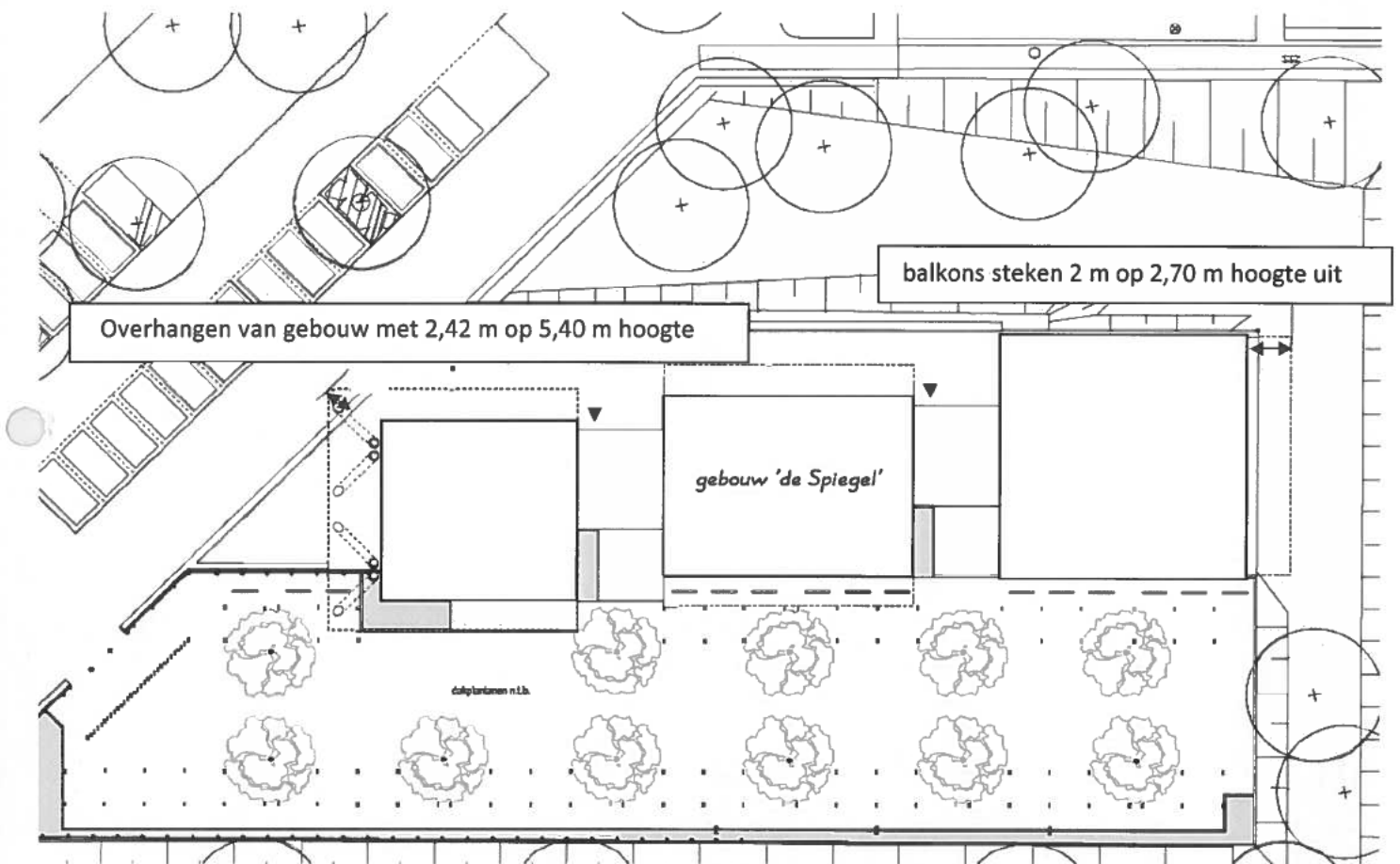
Op basis van het bovenstaande voldoet het voorliggende plan aan het bestemmingsplan, bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Procedure

De procedure voor het wijzigingsbesluit is vastgelegd in artikel 21 lid 2 van het bestemmingsplan Centrum Almere Haven. Bepaald is dat het ontwerpbesluit voor een termijn van vier weken ter inzage wordt gelegd. Het mandaatbesluit 2005 heeft de Afdelingsmanager Ruimtelijke ordening en Milieubeleid bevoegd tot het nemen van procedurele besluiten ter voorbereiding en afwikkeling van het voorbereiden van de vaststelling, uitwerking of wijziging van bestemmingsplannen op grond van de artikelen 10 en 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Onder procedurele besluiten vallen niet inhoudelijke besluiten omtrent inspraak en zienswijzen.

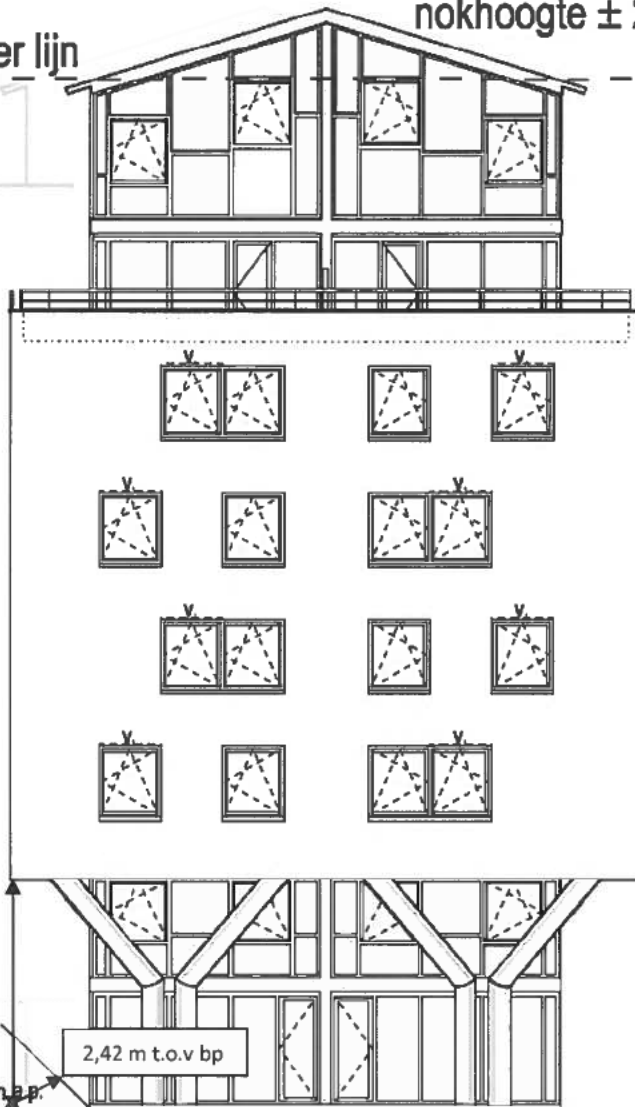
Het goedkeuringsbesluit van de provincie bepaalt dat in principe geen bovenlokale belangen zijn gemoeid, zodat voor wijzigingsbevoegdheden toepassing van artikel 11 lid 7 WRO in de rede ligt. Het besluit hoeft niet ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten gestuurd te worden. Het daadwerkelijk vaststellen blijft een bevoegdheid van het college. Het vaststellingbesluit van burgemeester en wethouders wordt bekendgemaakt door de terinzagelegging daarvan met het wijzigingsplan en het desbetreffend bestemmingsplan ter gemeentesecretarie voor een ieder. Naast de gebruikelijk publicatie, moet ook in de Staatscourant een melding gedaan worden (artikel 23, eerste lid, onder a WRO). Een afschrift wordt van het vastgestelde wijzigingsplan wordt aan gedeputeerde staten gestuurd.

Bijlage 1 Overschrijdingen van vigerend bestemmingsplan



24 meter lijn

nokhoogte ± 25.5m



5,40 m hoogte

2,42 m t.o.v bp

maaiveld op -1.7m n.p.p.

Overschrijding bestemmingsplan -
grens 2,42m op 5,40 m hoogte