

Datum PM
7, 21 en 28 november 2024
Raadsnummer
24243

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29

Beleidsveld

Bestemmingsplannen

Portefeuillehouder

P.J.G. Tang

Vragen bij + telefoonnummer

J. Koffeman / Stedelijk Beleid, tel. 06 23110621

Fatale termijn

Niet van toepassing

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Wisselweg Oreganoweg en Saffraanplein 29', de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29' gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP2EZ01-vg01 is vastgelegd;
 - voor de ondergrond van de verbeelding gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster van 22 mei 2018.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding en bestuurlijke context

Op 1 februari 2024 heeft uw raad het Ontwikkelingsplan en Grondexploitatie Oreganoweg/Wisselweg vastgesteld. In het bijbehorende raadsvoorstel is toegelicht dat de supermarkt die nu aan het Saffraanplein 29 is gevestigd te klein is om op middellange termijn duurzaam als een wijksupermarkt te kunnen blijven fungeren. Op de huidige locatie zijn er geen reële uitbreidingsmogelijkheden om tot een toekomstbestendige exploitatie te komen. Ook is de parkeerdruk relatief hoog en zijn er geen mogelijkheden om extra parkeerplaatsen aan te leggen.

Om voor de toekomst in een duurzame en adequate supermarkt voor de wijk te voorzien is, na onderzoek, in overleg met de exploitant van de supermarkt (Lidl) gekozen voor verplaatsing naar het braakliggende terrein op de hoek Wisselweg/Oreganoweg.

Het plan voorziet tevens in de bouw van maximaal 145 appartementen. Hiermee wordt voorzien in de woningbehoefte en wordt bijgedragen aan het bestrijden van het oplopende woningtekort.

De bouw mogelijkheden op de locatie Wisselweg/Oreganoweg worden geprojecteerd op twee bouwvelden. Op bouwveld 1 gaat het om de bouw van een supermarkt van maximaal 1.500 m² winkelvloeroppervlak en de bouw van 75 - 80 vrije sector appartementen en een parkeergarage voor bewoners.

Op bouwveld 2 worden circa 60 - 65 huurappartementen, waarvan minimaal 40 stuks in middeldure huur categorie 1 (maandhuur tot € 967, prijspeil 2024) en bewoners-parkeren onderdeks op eigen terrein gerealiseerd.

Voor de bouw van de supermarkt en de appartementen op bouwveld 1 zijn met de exploitant van de supermarkt (Lidl) in een Samenwerkings- en Reserveringsovereenkomst de nodige afspraken gemaakt.

De gemaakte afspraken zien op verplaatsing van de supermarkt in de Kruidenwijk, op de ontwikkeling van een woningbouwprogramma en op herinvulling van de achter te laten supermarkt aan het Saffraanplein. De bouw van het tweede appartementengebouw op bouwveld 2 zal middels een tender worden aanbesteed.

Het Ontwikkelingsplan vormt de basis voor het opgestelde ontwerp bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft begin 2024 ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29 opent de mogelijkheden voor de bouw van een supermarkt en van twee appartementengebouwen voor maximaal 145 appartementen op de locatie Wisselweg/Oreganoweg.

Met de ontwikkeling van de locatie Wisselweg/Oreganoweg wordt duurzame invulling gegeven aan een nu nog braakliggende locatie. De verplaatsing en vergroting van de huidige supermarkt draagt bij aan het op peil houden van het voorzieningsniveau in de omgeving (moderne supermarkt met toekomstperspectief) en kan tevens nieuwe bewoners van alle ontwikkelingen in en rondom het Stationskwartier faciliteren. De circa 135 tot 145 appartementen dragen bij aan de doelen van de Woonvisie 2020-2030.

Voor de locatie Saffraanplein 29 voorziet het bestemmingsplan in het opheffen van de mogelijkheid van detailhandel in het pand. Daarmee wordt bereikt dat het pand niet (opnieuw) voor detailhandel, en mogelijk een supermarkt, in gebruik wordt genomen.

Toelichting en argumenten

1.1. In te stemmen met de Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Wisselweg Oreganoweg en Saffraanplein 29

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 20 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is 1 brief met zienswijzen ontvangen, de zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

In de Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Wisselweg Oreganoweg en Saffraanplein 29 is de inhoud van de zienswijzen vermeld en is aangegeven of deze wel of niet worden gedeeld of aanleiding geven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De indiener van de zienswijzen is over de reactie in de Nota zienswijzen geïnformeerd.

De zienswijzen hebben betrekking op het wegbestemmen van de winkelmeters in het pand Saffraanplein 29, en op de inhoud van de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting die daarmee verband houdt. Verder heeft de zienwijze betrekking op de al of niet maximale invulling van de planologische mogelijkheden, op de mogelijkheid van parkeren, op de vermeende onvoldoende borging van het geluidonderzoek in de planregels en op de vermeende strijd met de detailhandelsvisie.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In paragraaf 2.3.3 van de Toelichting wordt de verwijzing naar bijlage 16, Almere Wisselweg Ladderonderbouw, vermeld. De tekst van de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.3.2, en artikel 6.1, sub b wordt gewijzigd vastgesteld. Aan de begripsomschrijvingen in artikel 1 wordt een nieuw lid 1.62, stille winkelwagens, toegevoegd. Ook wordt de aanduiding max. bedrijfsvloeroppervlakte toegevoegd aan de regels en de verbeelding. Daarnaast worden twee nieuwe bijlagen aan het plan toegevoegd, te weten 16. het Addendum Almere Wisselweg Ladderonderbouw en 17. BSP, Almere-Kruidenwijk, perspectief supermarkt, juni 2020. Deze bijlagen strekken tot een nadere onderbouw van de verplaatsing van de supermarkt.

1.2. In het bestemmingsplan Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29 wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Detailhandelsvisie Almere 2020

Voor de verplaatsing naar en de vergroting van de supermarkt op de locatie Wisselweg/Oreganoweg is in de toelichting bij het bestemmingsplan getoetst aan de uitgangspunten van de Detailhandelsvisie Almere 2020. De verplaatsing en vergroting van de supermarkt draagt bij aan de gedachte dat de supermarkten in de ondersteunende centra het hart van de wijk vormen en dat elke wijk zo'n hart heeft. Verbetering van de exploitatiemogelijkheden is mogelijk, onder voorwaarde dat deze verbetering de fijnmazige structuur niet ondermijnt en de wijken niet van hun hart berooft.

Voorstel aan de raad

Het toetsingskader van de Detailhandelsvisie Almere 2020 bestaat uit 3 volgordeelijke stappen:

1. Of op de huidige locatie een duurzame exploitatie van een supermarkt mogelijk is (nu of te realiseren);
2. Of er mogelijkheden zijn voor een duurzame exploitatie door verplaatsing naar een andere centraal gelegen locatie in de wijk;
3. Of een duurzame exploitatie mogelijk is door uitplaatsing uit de wijk. Bij die laatste dient een afweging te worden gemaakt tussen handhaving van de huidige situatie (met perspectiefverlies voor de huidige supermarkt) of uitplaatsing (met mogelijk perspectiefverlies voor één van) de omliggende supermarkten.

In het rapport ‘Almere Kruidenwijk perspectief supermarkt’ (BSP) uit juni 2020, en in de Laddertoets (Almere Wisselweg distributieve toets en effecten relocatie Lidl d.d. 20 maart 2023) wordt beargumenteerd dat op termijn de exploitatie van een volwaardige supermarkt op de locatie Saffraanplein 29 niet mogelijk is en dat uitplaatsing naar de locatie Wisselweg/Oreganoweg niet leidt tot een significante verstoring van het evenwicht in het supermarktaanbod en ook niet leidt tot perspectiefverlies voor de omliggende supermarkten.

De indiener van de zienswijzen wijst erop dat in de Laddertoets niet expliciet op het toetsingskader van de Detailhandelsvisie Almere 2020 is ingegaan. De Toelichting bij het bestemmingsplan is daarom aangevuld met het Addendum Almere Wisselweg Ladderonderbouwing (bijlage 16). Dit leidt dit niet tot een andere conclusie dan hiervoor weergegeven.

1.3. De voorgestane woningbouw draagt bij aan de oplossing van het oplopende woningtekort

Met de voorgestane ontwikkeling worden maximaal 145 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Voor bouwveld 1 geldt een maximaal programma van 80 woningen. Dit betreft een gemengd woningbouwprogramma met beneden/boven woningen en appartementen in een variërende omvang. Voor bouwveld 2 geldt een maximaal programma van 65 woningen, waarvan minimaal 40 in middeldure huur, categorie 1 (maandhuur € 967, prijspeil 2024).

1.4 Toetsing aan duurzaamheidsaspecten

De ontwikkeling die in het bestemmingsplan wordt geregeld is getoetst aan de duurzame thema's Circulair, Energie, Mobiliteit en Klimaatadaptatie & biodiversiteit en akkoord bevonden.

2.1 Het bestemmingsplan Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29 gewijzigd vast te stellen

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In paragraaf 2.3.3 van de Toelichting wordt de verwijzing naar de bijlage 16, Almere Wisselweg Ladderonderbouwing, vermeld. De tekst van de in artikel 6.3.2., onder a. van de planregels weergegeven voorwaardelijke verplichting wordt gewijzigd vastgesteld, waarmee explicieter de juridische werking ervan wordt geborgd. In artikel 6.1, sub b, van de planregels wordt de maximale bedrijfsvloeroppervlakte aangegeven. Tevens wordt de betreffende aanduiding op de verbeelding weergegeven. Aan de begripsomschrijvingen wordt een lid 1.62 *Stille winkelwagens* toegevoegd. Aan de Toelichting worden de bijlagen nr. 16 Addendum en nr. 17 BSP, Almere Kruidenwijk, perspectief supermarkt 2020, toegevoegd. Verder worden er enkele (tekstuele) wijzigingen van ondergeschikt belang in de toelichting aangebracht.

2.2 Met het vastleggen van het plannummer en het aangeven van de gebruikte ondergronden wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor het vaststellen van het digitale bestemmingsplan

Het bestemmingsplan moet elektronisch worden vastgesteld. Hiermee voldoet het plan aan de verplichte standaarden. Iedere versie van een plan heeft een uniek planidentificatienummer.

Voor dit bestemmingsplan is het nummer NL.IMRO.0034. BP2EZ01-vg01.

Daarnaast moet van het elektronisch document ook een papieren versie worden gemaakt. Als er inhoudelijk verschil bestaat tussen het elektronische document en de papieren versie, dan is het elektronische document beslissend. Het is daarom van belang dat de 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 22 mei 2018.

Voorstel aan de raad

3.1. Voor de ontwikkeling heeft de raad een grondexploitatie vastgesteld

De raad heeft bij besluit van 1 februari 2024 voor de voorgenomen ontwikkeling de Grondexploitatie Oreganoweg/Wisselweg d.d. 31 oktober 2023 vastgesteld. In deze grondexploitatie is in voldoende mate het verhaal vastgelegd van de voor rekening van de gemeente komende kosten van de ontwikkeling.

Kanttekeningen en alternatieven

Wanneer het bestemmingsplan niet door de raad wordt vastgesteld, wordt de ontwikkeling van het nu zonder expliciete bestemming braakliggende perceel op de hoek van de Wisselweg en Oreganoweg niet ontwikkeld. De supermarkt blijft dan aan het Saffraanplein binnen de beperkte mogelijkheden en omstandigheden functioneren en levert door verplaatsing niet een bijdrage aan een adequaat ontwikkeld winkelareaal. Ook wordt geen bijdrage geleverd aan het realiseren van de woningbouwopgave van 24.500 woningen en blijft daarmee de voorziening in voldoende woonruimte achter.

Het niet vaststellen van dit bestemmingsplan ligt overigens niet voor de hand; de raad heeft via vaststelling van het Ontwikkelingsplan en de Grondexploitatie immers al ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. En ook geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Financiële middelen en effecten

Het nu voorliggende voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen financiële effecten. Over de financiële effecten van de hiermee samenhangende gebiedsontwikkeling is reeds door de raad besloten bij vaststelling van het ontwikkelingsplan met bijbehorende grondexploitatie (RV-23325).

Uitvoering / Vervolproces

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt verder uitvoering gegeven aan de met de ontwikkelaar overeengekomen samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst. Ook worden voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van de woningbouw op bouwveld 2.

Communicatie en participatie

De trede 'informer' van de Almeerse participatieladder is van toepassing. Door middel van de publiekssamenvatting worden alle burgers geïnformeerd over het collegebesluit. De indiener van de zienswijze is ook persoonlijk geïnformeerd.

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan bekendgemaakt in het Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad) 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 <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> en is in papieren vorm bij Burgerzaken in te zien.

Bijlagen

- Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan 'Wisselweg Oreganoweg en Saffraanplein 29'
- Bestemmingsplan 'Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29' Regels met bijlagen
- Bestemmingsplan 'Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29' Toelichting met bijlagen
- Bestemmingsplan 'Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29' Verbeelding, plot 1 en plot 2 met nr. NL.IMRO.0034.BP2EZ01-vg01
- Aanpassing stikstofberekening in verband met de nieuwe Aeriusberekening per 1 oktober 2024

Achterliggende stukken

- Collegevoorstel en -besluit Vaststellen bestemmingsplan Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29 d.d. 15 oktober 2024
- Ontwikkelingsplan Oreganoweg/Wisselweg, raadsbesluit 1 februari 2024, [Voorstel aan de raad](#) (notubiz.nl)

Datum PM
7, 21 en 28 november 2024
Raadsnummer
24243

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Wisselweg Oreganoweg en Saffraanplein 29', de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29' gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP2EZ01-vg01 is vastgelegd;
 - voor de ondergrond van de verbeelding gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster van 22 mei 2018.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Almere, 28 november 2024

De raad voornoemd,

De griffier,

G.J. Broer

De voorzitter,

W.H.J.M. van der Loo