

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan

Beleidsveld

Ruimtelijke ordening

Portefeuillehouder

A. Sprong

Vragen bij + telefoonnummer

D. J. van der Wal 06 57 34 93 53

S. Gratama 06 52 78 37 57

Fatale termijn

Niet van toepassing

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de ‘Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan’, de drie ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen van de toelichting.
2. Het bestemmingsplan ‘Wooncluster Jacques Tatilaan’ gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. geen sprake is van een wezenlijk ander plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, met dien verstande dat in artikel 6 lid 6.2 sub h is toegevoegd, luidende als volgt: “voordat de woningen beschikbaar komen voor de nieuwe bewoners dient het college van burgemeester en wethouders een verkeersbesluit te nemen, zodat de maximale rijsnelheid op de Jacques Tatilaan 30 km/uur bedraagt.”;
 - b. dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2K03-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - c. voor de ondergrond van de verbeelding van het plan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster van 22 oktober 2019;
 - d. de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is omdat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan elf woningen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
4. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Inleiding en bestuurlijke context

Procesgeschiedenis

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark, onherroepelijk sinds 1 augustus 2012. Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Sport’, het plangebied valt buiten de contouren van het Groenblauwe raamwerk.



Uitsnede topografische kaart met ligging plangebied

Uitvoering van het planvoornemen voor de bouw van maximaal 60 woningen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Realisatie is dan mogelijk via twee routes.

- A. Via een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo inclusief Goede Ruimtelijke Onderbouwing), de omgevingsvergunning activiteit bouwen kan gelijktijdig worden aangevraagd.
- B. Via het opstellen van een op maat gemaakt postzegelbestemmingsplan voor de planlocatie waarbinnen het beoogd gebruik en maatvoering van het bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Pas na vaststelling van het bestemmingsplan kan dan (via een reguliere procedure) een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden aangevraagd.

In dit geval is (vanwege het belang van participatie) gekozen om eerst het ruimtelijk deel via het bestemmingsplan te regelen en pas na ontvangst van zienswijzen en mogelijke aanpassingen de definitieve bouwaanvraag in te dienen.

Ontwerp bestemmingsplan

Op 8 december 2022 heeft uw raad besloten om voor het bestemmingsplan wooncluster Jacques Tatilaan geen milieueffectrapport op te stellen (m.e.r.-beoordelingsbesluit, RV-72/2022) en is akkoord gegaan met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het bouwplan inpasbaar is op deze locatie en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerp bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en het m.e.r.-beoordelingsbesluit hebben van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er drie zienswijzen (waarvan een zienswijze door twee bewoners gezamenlijk) ingediend. De inhoud van de zienswijzen is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan (zie bijlage).

Inloopavond

Op 17 januari 2023 was er een inloopavond. Het was een prettige en goed bezochte avond met overwegend positieve reacties op wat er komen gaat. Zoals verwacht werd door sommige aanwezigen ook wel kritiek geuit in de trant van: groen moet groen blijven, te dichte bebouwing op deze plek, bouw liever elders in Almere, met dit plan krijg je senioren en de doorstroming niet op gang, en dergelijke. Maar vooral veel interesse van mogelijke kopers voor zowel de woningen als de appartementen. De geïnteresseerden kwamen niet alleen uit de buurt, maar ook uit Poort en andere wijken.

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 en de verbeelding zijn opgenomen in de bijlage.

Voorstel aan de raad

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 het bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan is dit nummer NL.IMRO.0034.BP2K03-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 (BGT) en de Basisregistratie Kadaster (BRK) van 22-10-2019.

Participatie

Tijdens het maken van het planvoornemen heeft de initiatiefnemer omwonenden en andere belanghebbenden betrokken in het participatietraject (zie verderop onder kopje communicatie en participatie).

Eerdere raadsbesluiten – en besprekingen:

- Agendering GL/PVV op 24 juni 2021 (RG-205/2021);
- Raadsconsultatie ontwerp bestemmingsplan op 8 december 2022 (RV-72/2022).

Beoogd effect

Het plan draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave van Almere en verruimt de doorstroommogelijkheden binnen de eigen wijk. De groene inrichting van de openbare ruimte laat het plan goed aansluiten op het karakter van de woonomgeving, welke grenst aan het Laterna Magikapark. Het gebied wordt met dit plan geopend naar de omgeving, waar het nu een afgesloten tennispark is.

Toelichting en argumenten

Beslispunt 1. Instemmen met de nota zienswijzen

Ontvangen zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 december 2022 tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn juist ingediend en daarom ontvankelijk. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven voor aanpassing van de regels of de verbeelding.

In de ‘Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan (verder: Nota zienswijzen) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De Nota zienswijzen is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Belangrijkste aandachtspunt zienswijzen.

Kritiek op participatie. Twee van de indieners wijzen in hun zienswijzen op de in hun ogen tekortschietende participatie. Het participatieproces is door de initiatiefnemer al toegelicht tijdens de Politieke Markt van 1 december 2022. Het participatietraject is door de initiatiefnemer en in goed overleg met de gemeente zorgvuldig ingericht en doorlopen. Voorafgaand aan de participatie heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente een Participatieplan opgesteld conform het geldende participatiebeleid van de gemeente. Wij vinden dat de participatie juist naar behoren is verlopen, tot waardevolle input heeft geleid en daarmee is geslaagd.

Grenzen Laterna Magikapark. Twee van de indieners menen dat het tenniscomplex binnen de grenzen van het Laterna Magikapark valt en menen dat het daarom niet bebouwd mag worden. Men komt daar in de zienswijzen meermaals op terug. De begrenzing van het Laterna Magikapark is aangegeven in de door de raad vastgestelde nota Kleur aan Groen (2014). Het tenniscomplex valt buiten deze grenzen en maakt dus geen onderdeel uit van het park.

Voorstel aan de raad

Geen of verkeerde type woningen. Alle indieners verzetten zich tegen de realisatie van woningbouw op het huidige tenniscomplex. Door een deel van de indieners wordt gepleit voor vergroten van het park door het toevoegen van dit gebied aan het park. Een ander deel pleit voor een ander type woningen omdat het plan volgens hen niet aansluit bij de behoefte. Uit de inmiddels meer dan 600 belangstellenden blijkt dat deze behoefte er wel degelijk is. Tegelijkertijd voorziet het plan in een toename van de hoeveelheid (openbaar) groen.

Voor een volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en alle wijzigingen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota zienswijzen.

Beslispunt 2a. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij geen sprake is van een wezenlijk ander plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting (zoals de hierboven genoemde Nota parkeernormen) hoeven niet door de raad te worden vastgesteld. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de verbeelding en/of de regels aan te passen. Omdat in het juridische deel van het bestemmingsplan (de verbeelding en de regels) een kleine ambtelijke wijziging is doorgevoerd wordt gesproken over een gewijzigde vaststelling.

De wijziging betreft het volgende: In de regels is het voornemen om de maximumsnelheid op de J. Tatilaan te verlagen naar 30 km/uur verwerkt (artikel 6 lid 6.2 sub h). Dit om de rechtszekerheid van toekomstige bewoners te vergroten. Deze verlaging was al onderdeel van het planvoornemen. Er is daarmee geen sprake van een wezenlijk ander plan.

Beslispunt 3. Geen exploitatieplan vaststellen

Het bestemmingsplan wooncluster Jacques Tatilaan maakt de bouw van maximaal 60 woningen mogelijk. Daarmee is er sprake van een bouwplan (artikel 6.2.1. onder b Besluit ruimtelijke ordening) en moet uw raad besluiten of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor het verhaal van de kosten van grondexploitatie.

Tussen de gemeente Almere en The Way You Live is een Anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het kostenverhaal geregeld en zijn er afspraken over overdracht van grond en het te realiseren bouwplan vastgelegd. Het plan is financieel uitvoerbaar. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Beslispunt 4. Vaststellingsbesluit eerder bekendmaken

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, dan mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Dit biedt het Rijk en de provincie de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan de raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien Rijk en provincie hiervoor toestemming hebben gegeven.

Het Rijk heeft in 2012 al laten weten akkoord te zijn met eerdere publicatie indien er geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. Bij voorliggend plan is geen sprake van directe rijksbelangen. Omdat Gedeputeerde Staten van Flevoland (vooraf) geen toestemming hebben gegeven, is in het vaststellingsbesluit expliciet het verzoek aan Gedeputeerde Staten opgenomen om eerdere bekendmaking van het bestemmingsplan. Indien Gedeputeerde Staten de toestemming geven, dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduretijd van het bestemmingsplan worden verkort.

Kanttekeningen en alternatieven

Als uw raad zich niet zou kunnen vinden in de beantwoording van de zienswijzen en van mening is dat dit plan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening dan kan uw raad besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het bouwplan in deze vorm kan dan niet doorgaan en er kan geen gevolg worden gegeven aan de Anterieure overeenkomst met The Way You Live. Er is dan geen zicht op een andere invulling van het gebied.

Voorstel aan de raad

Aan de Jacques Tatilaan is nu nog tennispark Joymere gevestigd. Omdat het ledenaantal gestaag afneemt, heeft de eigenaar besloten de bedrijfsvoering te staken. De beëindigingsdatum is nog niet bekend, maar zal wellicht vrij kort voor de sloop- en bouwwerkzaamheden liggen. De belangstelling voor tennis in Almere ligt onder het landelijk gemiddelde en neemt af. Verdere exploitatie als tennispark is daardoor bedrijfseconomisch geen haalbare kaart. Hetzelfde geldt voor het omkleuren naar een andere sport vanwege de daarbij horende investeringen. In Almere bestaat tegelijkertijd een grote vraag naar woningen en om die reden heeft de gemeente aangegeven mee te willen werken aan een transformatie van het tennispark naar woningen.

Financiële middelen en effecten

De kosten van de ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. In de afgesloten Anterieure overeenkomst is het verplichte kostenverhaal geregeld. De noodzakelijke gemeentelijke investeringen worden hieruit gedekt. Via deze overeenkomst worden ook de kosten van bovenwijkse voorzieningen en het risico van planschade gedragen door de ontwikkelende partij.

Uitvoering/ Vervolproces

Verdere uitwerking bouwplan en inrichtingsplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer het bouwplan en inrichtingsplan verder uitwerken. Voor het bouwplan zal dit resulteren in een reguliere aanvraag omgevingsvergunning waarin het bouwplan ambtelijk wordt getoetst aan het bestemmingsplan en overige regelgeving. Het Inrichtingsplan wordt eveneens ambtelijk getoetst aan de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte).

Beroep

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verkeersbesluit

Na vaststelling zal, in overeenstemming met de regels uit het bestemmingsplan, een verkeersbesluit worden voorbereid voor de verlaging van de maximumsnelheid op de J. Tatilaan.

Realisatie

Na het verkrijgen van een omgevingsvergunning en goedkeuring van het inrichtingsplan zal initiatiefnemer het plan realiseren. Na realisatie zal het openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente.

Communicatie en participatie

Tot de start van de bestemmingsplanprocedure zijn er in totaal vier participatiebijeenkomsten gehouden. De start van de participatie is zeer breed aangekondigd via;

- 1) een persbericht;
- 2) de verspreiding huis aan huis van 500 flyers bij de directe omwonenden;
- 3) de verspreiding van daarnaast circa 8.000 flyers in de gehele Danswijk, Filmwijk en Parkwijk;
- 4) het bouwboard op locatie;
- 5) via verschillende Facebookgroepen van de buurten;
- 6) via de projectwebsite www.newjoymere.nl.

Via deze site zijn alle stukken met betrekking tot de vier participatiebijeenkomsten terug te vinden, zoals een verslag, de beantwoording van gestelde vragen en de presentaties van elke bijeenkomst. Hierdoor heeft iedereen (ook belanghebbenden die mogelijk verhinderd waren) steeds de gelegenheid gehad om de besproken informatie op een eigen moment terug te zien of te lezen. Omwille van Covid beperkingen hebben de bijeenkomsten online plaatsgevonden.

De eerste participatie vond op dinsdag 6 april 2021 plaats in de vorm van een informatieve Live Stream waarin mensen per chat vragen konden stellen. Aan deze bijeenkomst namen ruim 425 geïnteresseerden deel. Doel was vooral uit te leggen hoe het ontwikkelingsproces verloopt, de precieze rolverdeling tussen de ontwikkelaar en de gemeente en ook zijn de eerste ideeën over de ontwikkeling gepresenteerd.

Voorstel aan de raad

De tweede bijeenkomst is gehouden op 19 april 2021 met circa 75 deelnemers. Na twee inleidende presentaties door landschapsarchitect Irma te Kieft en bouwkundig architect Pim van der Ven werd in twee aparte groepen geparticipeerd over de thema's rood (bouwprogramma, doelgrepen) en groen/grijs (landschapsinrichting, verkeer, parkeren). Vooral over de opzet en indeling van de woningen waren veel vragen. Uit de werkgroepen bleek een grote interesse voor meer op senioren gerichte woningen. Punt van aandacht waren onder meer de bouwhoogte (vier lagen op een garage) en de groene inpassing. Er waren ook vragen op het gebied van verkeer (verkeersbewegingen voor de wijk) en geluid van de busbaan en de Veluwedreef.

De derde bijeenkomst werd gehouden op 19 mei 2021 met circa 65 deelnemers. Daarbij is met name op het thema bouwhoogte, zichtlijnen en verkeer/parkeren ingezoomd, dit keer aan de hand van (foto's van) een volume maquette en nieuwe schetsen van Irma te Kieft. Voor wat betreft het geluid en het verkeer is toelichting gegeven op de uitgevoerde verkeerskundige onderzoeken en geluidsonderzoeken en de consequenties daarvan voor het plan.

In de vierde bijeenkomst van 15 december 2021 heeft de architect verder gereageerd op de zorgen ten aanzien van bouwhoogten en zichtlijnen van het plan door een andere planopzet te presenteren. De drie appartementengebouwen zijn een verdieping lager geworden omdat het parkeren op maaiveld gelegd is. De blokken zijn ook "losser" in het landschap gelegd en de landschapsarchitect heeft nog meer aandacht besteed aan het doortrekken van het park in het plan en het versterken van de biodiversiteit. De planopzet is daardoor gemoedelijker geworden en oogt minder volumineus. Ook aan aspecten van sociale veiligheid is verder aandacht besteed.

Tot slot is er recent, tijdens de ter inzage periode van het ontwerp bestemmingsplan een informatiebijeenkomst (inloopavond) geweest op 17 januari 2023 (zie boven). De bijeenkomst was op locatie van het tennispark en is door circa 45-50 belangstellenden bezocht. Tijdens de bijeenkomst zijn mensen geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan, het bouwplan en het inrichtingsplan.

Bijlagen

Nota zienswijzen
Bestemmingsplan (regels, verbeelding en bijlagen)

Achterliggende stukken

- Agendering GL/PVV op 24 juni 2021 (RG-205/2021)
- Raadsconsultatie ontwerp bestemmingsplan op 8 december 2022 (RV-72/2022)
- Collegevoorstel Vaststellen bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan, Almere en besluit d.d. 6 juni 2023

Datum PM
29 juni 2023
Raadsnummer
23160

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de ‘Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan’, de drie ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen van de toelichting.
2. Het bestemmingsplan ‘Wooncluster Jacques Tatilaan’ gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. geen sprake is van een wezenlijk ander plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, met dien verstande dat in artikel 6 lid 6.2 sub h is toegevoegd, luidende als volgt: “voordat de woningen beschikbaar komen voor de nieuwe bewoners dient het college van burgemeester en wethouders een verkeersbesluit te nemen, zodat de maximale rijsnelheid op de Jacques Tatilaan 30 km/uur bedraagt.”;
 - b. dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2K03-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - c. voor de ondergrond van de verbeelding van het plan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster van 22 oktober 2019;
 - d. de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is omdat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan elf woningen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
4. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Almere, 29 juni 2023

De raad voornoemd,

De griffier,

G.J. Broer

De voorzitter,

W.H.J.M. van der Loo