

Zienswijzennota

bij de vaststelling van het bestemmingsplan
'Markerkant 2009'

Gemeente Almere

November 2013

Inhoudsopgave:	Pagina
I. Inleiding	1
II. Lijst van indieners zienswijzen	1
III. Lijst van indieners reacties op concept wijziging n.a.v. de motie	1
IV. Ontvankelijkheid	2
V. Samenvatting en beantwoording zienswijzen (1 t/m 8)	2
VI. Samenvatting en beantwoording reacties n.a.v. de (concept)wijzigingen als gevolg van de motie (9 t/m 26)	18
VII. Wijze van inpassing per bedrijf met een afwijkend gebruik	40
VIII. Ambtshalve wijzigingen	46
IX. Conclusie	49
Bijlagen	
X. Bijlage 1: Geanonimiseerde zienswijzen	69
XI. Bijlage 2: Motie RG-157/2012	108
XII. Bijlage 3: Rapport Nader onderzoek ongewenste activiteiten	110
XIII. Bijlage 4: Geanonimiseerde reacties	122

I. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 juli 2011 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Markerkant 2009' (verder: ontwerp bestemmingsplan) en met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Van maandag 1 augustus 2011 tot en met maandag 12 september 2011 (zes weken) heeft het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt in deze nota. Op 24 mei 2012 heeft het college besloten de raad voor te stellen het bestemmingsplan, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, gewijzigd vast te stellen. Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad, naar aanleiding van het voorstel tot gewijzigde vaststelling, in samenhang bezien met de recent door hen vastgestelde Detailhandelsvisie Almere 2012, een motie aangenomen, waarmee het college werd verzocht om met een nieuw voorstel te komen waarbij, kort samengevat, de uitsterfregeling wordt aangescherpt voor bedrijven die op de ijkdatum van 23 november 2009 zonder toestemming van de gemeente en in strijd met het bestemmingsplan aanwezig waren. Deze aanpassing van het bestemmingsplan leidt niet tot afwijkingen van het ontwerpbestemmingsplan die naar aard en omvang zodanig groot zijn, dat sprake is van een wezenlijk ander plan. Het aangepaste plan is daarom niet opnieuw in ontwerp ter inzage gelegd. Dit wil echter niet zeggen dat de aanpassingen voor individuele ondernemers geen grote consequenties kunnen hebben. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het vaststellingsbesluit zijn belanghebbenden dan ook bij brief van 18 februari 2013 in de gelegenheid gesteld om binnen 4 weken (tot en met 18 maart) op een conceptwijziging van het bestemmingsplan te reageren. Deze concept-wijziging was gebaseerd op een archief/dossier onderzoek naar de vergunningstatus van bedrijven die reeds in het ontwerpbestemmingsplan als afwijkend gebruik waren geclassificeerd. Het onderzoek is uitgevoerd door van het bureau Foppen Advies (zie bijlage 3). De hierop ontvangen reacties zijn eveneens in deze nota verwerkt. De laatst bedoelde reacties kunnen evenwel niet worden aangemerkt als zienswijzen als bedoeld in artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening (zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan). Tegen een wijziging van het bestemmingsplan als gevolg van de motie kan iedere belanghebbende beroep instellen.

Deze Zienswijzennota vormt samen met de toelichting van het bestemmingsplan en het raadsvoorstel de motivering van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Markerkant 2009'.

II. Lijst van indieners zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door (geanonimiseerd weergegeven):

1. Reclamant 1, betreffende Markerkant 10-132 en Markerkant 1202-B t/m H;
2. Reclamant 2, betreffende Markerkant 10-07;
3. Reclamant 3;
4. Reclamant 4, betreffende Markerkant 14-02 en 14-04;
5. Reclamant 5, betreffende Markerkant 12-02;
6. Reclamant 6, betreffende Markerkant 11-39, 11-43, 13-03, 13-05 en 16-01;
7. Reclamant 7, betreffende Markerkant 10-11a;
8. Reclamant 8, betreffende de WKC en de HKC;

Een samenvatting van de reacties en het antwoord van de gemeente daarop is terug te vinden in hoofdstuk V.

III. Lijst van indieners reacties op concept wijziging n.a.v. de motie

Gedurende de termijn voor het aanvullend indienen van reacties naar aanleiding van de conceptwijzigingen als gevolg van de motie, zijn reacties ingediend door (geanonimiseerd weergegeven):

9. Reclamant 9, betreffende Markerkant 12-06-08;
10. Reclamant 10, betreffende Markerkant 11 17;
11. Reclamant 11, betreffende Markerkant 14 9/14;

12. Reclamant 12, betreffende Markerkant 11 17A;
13. Reclamant 13, betreffende Markerkant 10 11;
14. Reclamant 14, betreffende Markerkant 14 16;
15. Reclamant 15, betreffende Markerkant 15 02;
16. Reclamant 16, betreffende Markerkant 10 136F;
17. Reclamant 17, betreffende Markerkant 15 14/16;
18. Reclamant 18, betreffende Markerkant 10 24 en 26;
19. Reclamant 19, betreffende Markerkant 10 136D;
20. Reclamant 20, betreffende Markerkant 10 136C;
21. Reclamant 21, betreffende Markerkant 11 39 en 43, Markerkant 13 03 en 05 en Markerkant 16 01;
22. Reclamant 22, betreffende Markerkant 10 30;
23. Reclamant 23, betreffende Markerkant 12;
24. Reclamant 24, betreffende Markerkant 10-30
25. Reclamant 25, betreffende Markerkant 11-11
26. Reclamant 26, betreffende Markerkant 10-11/13

Een samenvatting van de reacties en het antwoord van de gemeente daarop is terug te vinden in hoofdstuk VI.

IV. Ontvankelijkheid

Zienswijzen moeten binnen de termijn van ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van ter inzage ligging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van ter inzage ligging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van ter inzage ligging zijn ontvangen.

De termijn van ter inzage ligging liep af op 12 september 2011.

De schriftelijke zienswijzen van indieners onder 1 t/m 6 zijn binnen de termijn van ter inzage ligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

De brief van de indieners onder 7 is op 14 september bij ons binnengekomen. De poststempel is gedateerd op 13 september 2011. Deze brief is buiten de termijn van ter inzage legging verzonden en kan daarom niet in behandeling worden genomen. De brief zal wel ambtshalve worden beantwoord.

De brief van de indiener onder 8 is op 19 september bij ons binnengekomen. Dit is een week na afloop van de ter inzage termijn. De enveloppe is echter niet bewaard gebleven, zodat de poststempel geen uitsluitsel kan geven over de datum van verzending. Aangezien de brief uiterlijk een week na afloop van de ter inzage legging is binnengekomen en de enveloppe niet bewaard is gebleven, dient de zienswijze in behandeling te worden genomen. Zie o.a. de uitspraak ABRvS 26 oktober 2011, 201009941/1 (www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken_in_uitspraken/zoekresultaat/?zoeken_veld=201009941/1&verdict_id=7C%2FsYNaGMkg%3D)

De reacties van reclamanten 9 tot en met 26 zijn geen zienswijzen zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening (zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan). De datum van ontvangst is dan ook niet bepalend voor de ontvankelijkheid van de reactie.

V. Samenvatting en beantwoording zienswijzen (1 t/m 8)

Hierna volgt per reclamant een samenvatting van de zienswijzen (*cursief* weergegeven) en de beantwoording daarvan (normaal weergegeven). Geanonimiseerde kopieën van de zienswijzen zijn als bijlage 1 aan de Zienswijzennota toegevoegd.

1. Reclamant 1, betreffende Markerkant 10-132 en Markerkant 1202-B t/m H

Reclamant heeft twee afzonderlijke brieven ingediend.

Brief 1 betreft het adres Markerkant 10-132 begane grond (A t/m H). Reclamant geeft aan dat in het plan is vermeld dat het hier gaat om winkels tot 250 m² t.b.v. perifere detailhandel. Reclamant geeft aan dat dit 500 m² moet zijn.

Reactie gemeente

In verband met het aantal benodigde parkeerplaatsen en de beschikbare parkeerplaatsen per unit, is een beperking opgelegd aan de oppervlakte voor een vestiging in perifere detailhandel ter plaatse. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een vestiging in perifere detailhandel stijgt niet recht-evenredig met de oppervlakte van een dergelijke vestiging. Eén grote vestiging heeft een grotere verkeersaantrekkende werking dan 16 kleine vestigingen met in totaal hetzelfde oppervlak. De situatie heroverwegende leidt tot de conclusie dat een samenvoeging van maximaal 2 aaneengesloten units per vestiging in perifere detailhandel ter plaatse, niet zal leiden tot een benodigd aantal parkeerplaatsen dat groter is dan momenteel bij elkaar opgeteld per unit beschikbaar is. Het maximaal toegestane aantal m² per vestiging in perifere detailhandel zal ter plaatse worden aangepast naar 500 m². Dit geldt eveneens voor het naastgelegen pand Markerkant 10-136.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (plankaart).

Brief 2 betreft het adres Markerkant 1202 B t/m H. Reclamant geeft aan dat in het plan is vermeld dat het hier gaat om winkels in detailhandel tot 250 m². Als de huidige gebruiker vertrekt en het pand meer dan 1 jaar leeg staat kan de bestemming gewijzigd worden in detailhandel tot 100 m². Reclamant geeft aan dat dit bouwkundig niet te realiseren is en verzoekt om de bestemming detailhandel 250 m² definitief te behouden.

Reactie gemeente

De bestemming op het betreffende pand is 'Gemengd' (in vastgestelde bestemmingsplan: 'Gemengd-2'). Binnen deze bestemming zijn bedrijven, dienstverlening en kantoren toegestaan. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'dh' is tevens reguliere detailhandel toegestaan. Deze aanduiding is alleen op die units opgenomen die op 23 november 2009 als reguliere detailhandel in gebruik waren.

Volgens het beleid kan er slechts in beperkte mate reguliere detailhandel op Markerkant worden toegestaan. In de Nota Detailhandel 2004 was aangegeven dat in het bestemmingsplan Markerkant beperkt ruimte mogelijk gemaakt zal worden voor een aantal kleinschalige vestigingen. Hierbij wordt gedacht aan ca. 10 vestigingen. Het dient daarbij te gaan om kleinschalig winkelaanbod met een omvang van maximaal ca. 100 m² v.v.o. per vestiging, van startende ondernemers. Op 15 maart 2012 heeft de raad ingestemd met nieuw beleid ten aanzien van detailhandel: de Detailhandelsvisie Almere 2012. In deze nota wordt de uitzonderingspositie voor een beperkt aantal kleinschalige (á max 100m²) reguliere detailhandelsvestigingen op Markerkant 12 bekrachtigd. Omdat de bestaande situatie (= situatie op 23 november 2009) in een aantal gevallen van deze maat van 100 m² afweek, is in die gevallen een afwijkende maataanduiding (i.c. 250 m²) opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. Op grond van het vastgestelde beleid hierover, achten wij het niet wenselijk om permanent reguliere detailhandel met een v.v.o. tot 250 m² toe te staan.

Overigens kan pas uitvoering gegeven worden aan de wijzigingsbevoegdheid om het toegestane maximale v.v.o. terug te brengen naar 100 m² als de unit ten minste een jaar lang leeg staat of voor een andere functie dan reguliere detailhandel is gebruikt.

Daarnaast is in een mondeling overleg met Stertax, van de zijde van Stertax de wens te kennen gegeven om in de toekomst de huidige units die voor reguliere detailhandel in gebruik zijn in deelgebied 12 te kunnen verplaatsen naar het pand Markerkant 12-1 en bij voorkeur ook naar het pand Markerkant 12-2. Aangezien de units in Markerkant 12-2, in tegenstelling tot de (meeste) units in Markerkant 12-1, groter zijn dan 100 m², en gezien het beperkte aantal bestaande, als reguliere detailhandel in gebruik zijnde units, is er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om een verdere concentratie van reguliere detailhandel alleen in het pand Markerkant 12-1 toe te staan middels een wijzigingsbevoegdheid. Het heeft dus onze voorkeur dat ook de bestaande reguliere detailhandelsvestigingen of hun opvolgers in het pand Markerkant 12-02 uiteindelijk verplaatsen naar het pand Markerkant 12-01. Ook hierin zien wij aanleiding om geen gevolg te geven aan het verzoek.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat in de units met de aanduiding 'detailhandel' niet per se detailhandel gevestigd hoeft te worden. In deze units zijn ook bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan zonder beperking in oppervlakte. De beperking in oppervlakte voor de reguliere detailhandel betreft de verkoopvloeroppervlakte. Een simpel scheidingswandje tussen de verkoopruimte en bijvoorbeeld opslagruimte is voldoende om aan deze eis te kunnen voldoen. Bouwkundig lijkt ons dat in het geheel geen probleem.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2, betreffende Markerkant 10-07

De cliënt van Reclamant 2 is eigenaar/verhuurster van het pand Markerkant 10-07, dat momenteel in gebruik is bij TPG Post. Cliënt is in gesprek met Oriëntal Holding Europe B.V. en is in samenspraak met de gemeente (afdelingen Acquisitie en VTH) tot een geoptimaliseerd plan gekomen voor herinrichting en gebruik van de bedrijfsruimte ten behoeve van een gedeelte groothandel, magazijn en detailhandel. Voor het detailhandelsgedeelte wordt voorzien een oppervlakte van ca. 613 m² te gebruiken, op een totaal van ca. 1800 m².

Verzocht wordt om het bestemmingsplan in overeenstemming met vorenstaande aan te passen om de volgende redenen:

- A. *Het ontwerpbestemmingsplan Markerkant 2009 lijkt onvoldoende ruimte te bieden voor ontwikkeling van de bedrijfsruimte zoals voorzien. In de visie van cliënt zou het te prefereren en geboden zijn dat de bestemming in hoofdzaak groothandelsactiviteiten mogelijk zou maken, gekoppeld aan een subbestemming detailhandel, geënt op het bedrijf van Oriëntal Groep.*

Reactie gemeente

Voor zover relevant, zijn de gronden binnen de ter plaatse in het bestemmingsplan 'Markerkant 2009' geldende bestemming, naast perifere detailhandel, bestemd voor bedrijven tot ten hoogste categorie 3.2. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hieronder valt ook het gebruik ten behoeve van groothandel. De gemeente Almere hanteert als beleid (Detailhandelsvisie Almere 2012, vastgesteld op 15 maart 2012, en voorheen ook op basis van de Nota Detailhandel in Almere uit 2004, ingetrokken bij besluit van 15 maart 2012) dat reguliere detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, niet op bedrijventerreinen is toegestaan. Conform het geldende beleid is binnen de ter plaatse geldende bestemming, ondergeschikte detailhandel bij bedrijven mogelijk gemaakt. Onder ondergeschikte detailhandel wordt, overeenkomstig het beleid, verstaan: "detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie, een en ander tot een maximum van 20% van de totale omzet en/of maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum verkoopvloeroppervlak (VVO) van 100 m²."

Het plan van Oriëntal zoals beschreven in de zienswijze, past voor zover het groothandelsactiviteiten betreft in onderhavig bestemmingsplan. Voor zover het reguliere detailhandel betreft, voldoet het gevraagde vloeroppervlak niet aan de definitie van ondergeschikte detailhandel (max. 100 m²). Er is in de zienswijzenbrief echter geen informatie gegeven over het verwachte percentage detailhandel van de totale omzet, zodat niet beoordeeld kan worden of het plan voldoet aan het bestemmingsplan 'Markerkant 2009'. Gezien het reeds jarenlange gevoerde beleid om in principe slechts ondergeschikte (reguliere) detailhandel op bedrijventerreinen toe te staan en het feit dat dit beleid recentelijk opnieuw in de Detailhandelsvisie Almere 2012 is vastgelegd, is het niet wenselijk de definitie van ondergeschikte detailhandel in het bestemmingsplan 'Markerkant 2009' te verruimen.

B. Cliënt beroept zich o.m. op het gelijkheidsbeginsel nu er op o.a. Markerkant 3 en 6 op dezelfde wijze (partiële) detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan en ook aan de achterzijde van het perceel van cliënte recentelijk nieuwe eenheden zijn opgericht, bestemd voor detailhandel.

Reactie gemeente

Op Markerkant hebben zich in de afgelopen decennia verschillende bedrijven gevestigd die niet in het vigerende bestemmingsplan pasten. Omdat veel van deze bedrijven reeds lang aanwezig zijn en door de gemeente ook niet consequent handhavend is opgetreden, is met de herziening van het bestemmingsplan gekozen om een duidelijke streep te trekken onder dit verleden en zo snel mogelijk duidelijkheid te bieden aan de gevestigde ondernemers over wat er wel en niet is toegestaan en in welke situaties (alsnog) handhavend zal worden opgetreden. Dit is vormgegeven door alle bedrijven die op 23 november 2009, (dit is de dag van de ter inzage legging van het voorontwerp) op het bedrijventerrein aanwezig waren, te legaliseren. Bedrijven die niet op de door de gemeente beoogde plek zitten, zijn gelegaliseerd middels een aanduiding op maat in combinatie met een zogenaamde uitsterfregeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Deze regeling geldt m.n. voor reguliere detailhandel (voor zover deze niet is gevestigd in het deelgebied Markerkant 12, waar kleinschalige reguliere detailhandel beperkt is toegestaan) en geldt dus o.a. voor de reguliere detailhandel die gevestigd is op Markerkant 10-06 en de reguliere detailhandelsvestigingen op Markerkant 10-11B en G. De bedoeling van deze regeling is dat reguliere detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, uiteindelijk grotendeels uit Markerkant verdwijnt. Ten aanzien van het pand Markerkant 10-11 wordt opgemerkt dat daar geen reguliere detailhandel is toegestaan (afgezien dus van de eerder genoemde units om de daar genoemde redenen). Dit pand is opgericht mede met het oog om gebruikt te worden ten behoeve van perifere detailhandel en heeft dezelfde bestemming als het pand van uw cliënt. Ook ten aanzien van het pand Markerkant 10-03 geldt dezelfde bestemming. Op dit perceel is echter tevens een specifieke aanduiding opgenomen voor het ter plaatse gevestigde verkooppunt voor motorbrandstoffen. Conform het beleid (Detailhandel bij tankstations) is hier de verkoop van motorbrandstoffen in combinatie met (reguliere) detailhandel en/of horeca tot maximaal categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten met een (gezamenlijk) verkoopvloeroppervlak (VVO) van maximaal 100 m² toegestaan¹. Nog afgezien van het feit dat hier een beperking in het oppervlak geldt tot 100 m², betreft het hier een specifieke vorm van detailhandel (verkoop van motorbrandstoffen) waarvoor specifiek beleid geldt. Er is dan ook geen sprake van een vergelijkbare situatie.

Daar waar reguliere detailhandel op Markerkant wordt toegestaan, gebeurt dit omdat er sprake is van reeds aanwezige detailhandel en wordt dit gecombineerd met een uitsterfregeling (afgezien van een deel van deelgebied 12). In het geval van uw cliënt betreft het, voor zover relevant, nieuwe reguliere detailhandel op een plek waar momenteel geen detailhandel plaatsvindt. Er wordt dan ook niet ingezien hoe hier sprake kan zijn van strijd met het gelijkheidsbeginsel.

In het deelgebied Markerkant 12 wordt in beperkte mate een uitbreiding van de bestaande reguliere detailhandel toegestaan. Het gaat hier echter om kleinschalige detailhandelsvestigingen met een maximum

L

¹ Gebleken is echter dat de bij de aanduiding behorende regeling zoals die wel in het voorontwerp was opgenomen, in het ontwerpbestemmingsplan per abuis niet is overgenomen. Deze regeling is opnieuw ingevoegd.

v.v.o. van 100m². Uw cliënt wenst een veel groter oppervlak aan v.v.o. Alleen al om die reden wordt niet ingezien dat er sprake zou zijn van strijd met het gelijkheidsbeginsel.

C. *Cliënt brengt verder de volgende argumenten in:*

- 1) *Oriëntal Groep is reeds lang in gesprek met de afdeling EZ over vestiging ter plaatse;*
- 2) *Het perceel is voor wat betreft parkeren zelfvoorzienend;*
- 3) *De detailhandelsfunctie is van ondergeschikt belang en het gebruik zou wat cliënte betreft gekoppeld kunnen worden aan dat door de Oriëntal Groep;*
- 4) *Verwezen wordt naar de voordelen zoals geschetst in de brief van 27 mei 2011, waarbij tevens is aangegeven dat de activiteiten van Oriëntal die van bestaande ondernemers in de detailhandel niet bedreigen, doch slechts versterken. Waarbij wordt opgemerkt dat de verdeling detailhandel/groothandel ten gunste van groothandel is bijgesteld naar 1/3 detailhandel en 2/3 groothandel;*
- 5) *Gunstige milieueffecten nu particulieren en bedrijven niet meer naar Amsterdam hoeven;*
- 6) *Invulling van de onderhavige locatie na vertrek van TPG is bijzonder moeizaam vanwege de slechte concurrentiepositie en leegstand van gelijkwaardige bedrijfslocaties in de directe nabijheid. Zulks klemt te meer nu diverse buurtpercelen wel mede bestemd zijn voor detailhandel, zelfs tot 100%.*

Reactie gemeente

De groothandelsactiviteiten zullen op grond van het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden toegestaan. Tevens zijn er mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel ter plaatse. De gemeente zal het bedrijf voor zover het binnen deze grenzen blijft, van harte verwelkomen op Markerkant. Van een verruiming van de mogelijkheden van detailhandel ter plaatse kan echter geen sprake zijn nu de gemeenteraad recentelijk ook heeft ingestemd met de Detailhandelsvisie Almere 2012, waarin het beleid is vastgelegd dat op bedrijventerreinen geen reguliere detailhandel is toegestaan, anders dan ondergeschikt. Dat er reeds lang gesprekken gaande zijn, doet hier niets aan af.

In de eerder genoemde Detailhandelsvisie is tevens vastgelegd dat dagelijkse detailhandel (d.w.z. alle winkels gericht op verkoop van voeding- en genotsmiddelen en drogisterijen) uitsluitend is toegestaan in of aan buurt-, wijk- en stadsdeelcentra, in het stadscentrum en in een aantal solitaire supermarkten, zoals aangegeven op de bijlage bij de Detailhandelsvisie. Op Markerkant is de bedoelde aanduiding niet opgenomen. De ingebrachte argumenten geven geen aanleiding om tot de conclusie te komen dat in dit specifieke geval van dit beleid zou moeten worden afgeweken.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3

- A. *Reclamanten pleiten voor het eerst actualiseren van het detailhandelsbeleid alvorens het bestemmingsplan te herzien omdat juist de detailhandelssituatie op Markerkant als één van de grootste knelpunten wordt ervaren.*

Reactie gemeente

De Detailhandelsvisie Almere 2012 is inmiddels op 15 maart 2012 vastgesteld.

- B. *Reclamanten herhalen het aanbod om samen met het georganiseerde bedrijfsleven een verkeersplan op te stellen.*

Reactie gemeente

Een eventueel op te stellen verkeersplan heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan. De bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' bieden naar onze mening voldoende ruimte om een eventueel op te stellen verkeersplan te kunnen uitvoeren. Het staat reclamanten natuurlijk vrij om een verkeersplan op te stellen en daarmee in overleg te treden met de gemeente.

- C. Reclamanten zijn van mening dat Markerkant voor de reguliere detailhandel geen alternatief kan vormen ten opzichte van het stadscentrum omdat Markerkant zeer ver van het winkelcentrum is gelegen, zeker blok 12. Er is volgens reclamanten geen enkele synergie, zoals die wel wordt beoogd bij het creëren van aanloopgebieden naar het stadscentrum.*

Reactie gemeente

Markerkant 12 kan inderdaad geen echte aanloopstraat zijn van het stadscentrum. Het voorziet echter wel in een behoefte, namelijk aan kleine units met een lage huurprijs, die in andere steden in de aanloopstraten te vinden is. Een dergelijk aanbod ontbreekt op dit moment rondom het stadscentrum. Naar onze mening kan er geen sprake zijn van oneerlijke concurrentie omdat er voor de detailhandelsvestigingen in Markerkant 12 geen passende ruimte aanwezig is in of aansluitend op het stadscentrum.

- D. Reclamanten zijn van mening dat niet onderschat moet worden welk effect de illegaal aanwezige vestigingen van reguliere detailhandel hebben op de detailhandelspositie van het stadscentrum, maar ook op de overige aangewezen detailhandelscentra zoals Buitenmere, Doemere en Almere Haven, waar relatief goedkope ruimte voorhanden is.*

Reactie gemeente

De detailhandelsvestigingsmogelijkheden op Markerkant 12 betreffen, op enkele bestaande uitzonderingen na, vestigingen die niet groter zijn dan 100 m². Units van een dergelijke grootte worden in of aansluitend op het stadscentrum niet aangeboden. Wij achten het voor de detailhandelsstructuur als geheel wenselijk dat een dergelijk aanbod wel op relatief korte afstand van het stadscentrum aanwezig is. Relatief goedkope ruimte in Buitenmere, Doemere en Almere Haven kan gezien de grotere afstand tot het stadscentrum geen vervanging zijn. Zolang een vergelijkbaar aanbod nabij het stadscentrum ontbreekt, zijn wij van mening dat het beperkt toestaan van kleinschalige detailhandel op relatief korte afstand van het stadscentrum wenselijk is.

Voor wat betreft de detailhandelsvestigingen in de overige delen van Markerkant is in het bestemmingsplan al een zogenaamde uitsterfregeling opgenomen. Gezien het feit dat de gemeente lange tijd niet consequent handhavend is opgetreden en daarmee een bepaald verwachtingspatroon heeft gewekt, zijn wij van mening dat het niet meer dan redelijk is om op deze wijze een duidelijke streep te trekken onder dit verleden met ingang vanaf de dag van bekendmaking (de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan) van deze omslag, in plaats van uit alle macht in alle gevallen waarin dat juridisch nog mogelijk zou zijn handhavend op te treden. Ook de ondernemers op Markerkant hebben lange tijd in onzekerheid gezeten over wat er wel en niet toegestaan zou worden. Door een duidelijke datum te stellen en hierover te communiceren, is getracht zo snel mogelijk voor iedereen duidelijkheid te scheppen.

- E. Voor Markerkant geldt, volgens reclamanten, dat het gevaar bestaat dat laagwaardige invulling van reguliere detailhandel leidt tot achteruitgang in kwaliteit en uitstraling.*

Reactie gemeente

Deze mening wordt niet gedeeld. Het betreft hier bestaande verzamelgebouwen met relatief kleine units. Een invulling met bedrijven in plaats van reguliere detailhandel, zou op z'n minst eenzelfde achteruitgang in kwaliteit en uitstraling kunnen hebben. Reguliere detailhandel zal eerder baat hebben bij een aantrekkelijk uiterlijk en een aantrekkelijke omgeving, dan een bedrijf waar niet of nauwelijks klanten komen.

- F. Er kan volgens reclamanten niet worden gesteld dat Markerkant 12 de functie van aanloopstraten voor het centrum heeft overgenomen. Aanloopstraten hebben interactie met het hoofdwinkelcentrum. Daar is hier geen sprake van. Reclamanten doen het aanbod om samen met de gemeente tot uitvoering van een plan te komen waarbij invulling wordt gegeven aan het creëren van aanloopstraten in de directe nabijheid van het winkelcentrum.*

Reactie gemeente

Markerkant 12 kan inderdaad geen echte aanloopstraat zijn van het stadscentrum. Het voorziet echter wel in een behoefte, namelijk aan kleine units met een lage huurprijs, die in andere steden in de aanloopstraten te vinden is. Uw aanbod is doorgegeven aan het team dat zich bezig houdt met de herziening van het bestemmingsplan voor het stadscentrum.

- G. Reclamanten zijn van mening dat het nu en in de toekomst blijven toestaan van reguliere detailhandel op Markerkant betekent dat het ontwikkelen van een aanloopstratenstructuur in het centrum minder snel gerealiseerd zal worden omdat er vanuit de markt minder druk zal zijn.*

Reactie gemeente

In de uitgangspuntennota voor het stadscentrum is aangegeven dat een aanloopstratenstructuur gefaciliteerd zal worden. Het ontstaan van voldoende aanbod dat voor starters geschikt is in de directe nabijheid van het stadscentrum, wordt echter niet binnen de planperiode verwacht.

- H. Volgens reclamanten gaat het argument om reguliere detailhandel toe te staan op Markerkant op grond van de wens om goedkope ruimte beschikbaar te stellen voor startende detailhandel niet op omdat er in andere winkelcentra in de stad voldoende relatief goedkope ruimte voorhanden is.*

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat ook in de nabijheid van het stadscentrum relatief goedkope ruimte beschikbaar moet zijn. Dit is momenteel niet het geval. Goedkope ruimte bij de andere winkelcentra kan in onze ogen geen vervanging zijn voor het ontbrekende aanbod bij het stadscentrum.

- I. Reclamanten stellen voor om voor heel Markerkant de uitsterfconstructie te hanteren voor wat betreft reguliere detailhandel.*

Reactie gemeente

In de uitgangspunten nota voor het stadscentrum is aangegeven dat een aanloopstratenstructuur gefaciliteerd zal worden. Voldoende aanbod grenzend aan het centrumgebied, dat voor starters geschikt is zoals dat wordt geboden op Markerkant 12, wordt echter niet binnen de planperiode verwacht. Om deze reden is het toepassen van een uitsterfregeling voor detailhandel in deelgebied 12 dan ook niet wenselijk.

- J. Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan niet voorkomt dat detailhandel die thuishoort in het centrum zich zal vestigen op Markerkant, zoals in paragraaf 5.1.1.2. wordt gesteld. Er wordt slechts een kwantitatieve grens gegeven.*

Reactie gemeente

Door een maximum op te nemen aan het toegestane verkoopvloeroppervlak kunnen alleen startende en kleinschalige ondernemers zich hier vestigen. Voor dergelijke ondernemers is er geen geschikt aanbod in het centrum. Daarmee wordt voorkomen dat ondernemers die een groter oppervlak nodig hebben, waarvoor wel aanbod is in het stadscentrum, zich op Markerkant vestigen. Het is niet de bedoeling om bepaalde branches uit te sluiten. Dit zal namelijk ook niet het geval zijn in de toekomstige aanloopstraten bij het stadscentrum.

- K. Reclamanten stellen voor om in de uitsterfregeling de bepaling dat het oude gebruik een jaar moet zijn beëindigd te schrappen zodat direct na het vervallen van het oude gebruik de bestemming kan worden gewijzigd.*

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat een dergelijke regeling een onevenredige benadeling is van de eigenaar en de gebruiker van de betreffende panden. Daarnaast is een dergelijke regeling niet wenselijk omdat dit de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar brengt.

- L. Reclamanten zijn van mening dat het uitgangspunt voor de invulling van een bedrijventerrein de economische functie dient te versterken. Dit is een ander uitgangspunt dan dat een maatschappelijke functie op een bedrijventerrein geen onoverkomelijke hinder mag opleveren voor de bedrijven. Reclamanten adviseren alleen versterkende functies toe te staan en nader te overwegen en te beargumenteren welke (semi)maatschappelijke functies de kwaliteit van het bedrijventerrein versterken.*

Reactie gemeente

De Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV) wijst heel Markerkant aan als zoekruimte voor zones met binnenstedelijk karakter op reguliere bedrijventerreinen. Binnen gebieden die zijn aangewezen als zoekruimte zijn, op grond van dit beleid, maatschappelijke en overige voorzieningen toegestaan indien onderzoek uitwijst dat dit gebruik mogelijk is. Aangezien per initiatief een afweging moet worden gemaakt of dat specifieke gebruik op die specifieke locatie mogelijk is, is in het bestemmingsplan geen generieke regeling opgenomen voor het toestaan van maatschappelijke en overige voorzieningen. Voor nieuwe initiatieven kan, in lijn met het uitgangspunt van de GVV, op Markerkant voor individuele gevallen via een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid met een goede onderbouwing worden afgeweken van de bestemming teneinde functiemenging te faciliteren en te stimuleren. Uitgangspunt daarbij is dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed.

- M. Reclamanten adviseren de vestiging pas toe te staan nadat hierover per geval overleg is gevoerd met het georganiseerde bedrijfsleven op Markerkant.*

Reactie gemeente

Een dergelijke regeling is in strijd met de rechtszekerheid en is niet toegestaan in een bestemmingsplan. Voor de vestiging van een maatschappelijke voorziening zal echter altijd een procedure moeten worden doorlopen, waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

- N. Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid van de vestiging van een seksinrichting omdat een dergelijke inrichting sterk afbreuk doet aan het kwaliteitsniveau van het terrein met negatieve gevolgen voor de daar gevestigde bedrijven.*

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling met betrekking tot seksinrichtingen gecontroleerd en is gebleken dat deze niet helemaal in overeenstemming was met de Nota Prostitutiebeleid Almere. In de Nota Prostitutiebeleid Almere wordt een bepaalde categorie seksinrichtingen onder voorwaarden toegestaan op bedrijventerreinen. Deze voorwaarden waren niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze voorwaarden zullen alsnog worden ingevoegd. De nieuwe regeling bestaat uit een wijzigingsbevoegdheid waarvan o.a. geen gebruik zal worden gemaakt als vaststaat (of met reden te vrezen is) dat de woon- en werkomstandigheden of het uiterlijk aanzien van het bedrijventerrein in meer dan ondergeschikte mate zullen verslechteren.

O. Reclamanten verzoeken de lijst van aanwezige bedrijven in bijlage 2 te actualiseren.

Reactie gemeente

Bijlage 2 betreft een inventarisatie van bedrijven die op 23 november 2009 aanwezig waren. De datum van 23 november 2009 is naast de dag van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan, tevens de peildatum voor handhaving van met het vigerende bestemmingsplan strijdig gebruik. Bedrijven die zich na deze datum, zonder toestemming van de gemeente, in strijd met het bestemmingsplan hebben gevestigd, kunnen handhavend optreden van de gemeente tegemoet zien. Het gaat dus in feite om een stuk bewijslast in eventuele toekomstige handhavingzaken en niet om een actuele lijst van aanwezige bedrijven.

P. Reclamanten constateren dat op markerkant 14-2 geen LPG installatie meer aanwezig is en verzoeken het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Het is ons bekend dat de LPG-tank niet meer aanwezig is. De vergunning voor een LPG-installatie ter plaatse is echter niet ingetrokken. Zolang er sprake is van een geldige vergunning kan er een nieuwe LPG-installatie gerealiseerd worden. Het niet opnemen van de LPG-veiligheidscircels is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening (namelijk de mogelijkheid om uitvoering te geven aan een bestaande vergunning als gevolg waarvan er veiligheidscontouren dienen te worden aangehouden).

Op het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is er nog steeds sprake van een geldige milieuvergunning voor een LPG-installatie. Aangezien nog steeds van deze vergunning gebruik gemaakt kan worden, dienen de veiligheidscircels op grond van een goede ruimtelijke ordening nog steeds op de verbeelding (plankaart) weergegeven te worden.

Er is ons echter gebleken dat er geen wijzigingsbevoegdheid om de lpg-veiligheidscircels aan te passen of te verwijderen in het plan was opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid zal in artikel 18 algemene wijzigingsregels worden ingevoegd.

Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt op het moment dat de milieuvergunning bijvoorbeeld onherroepelijk is ingetrokken. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen de veiligheidscircels van de verbeelding (plankaart) worden verwijderd. In de toelichting zal in de paragrafen 3.6.3 en 5.6.3. melding worden gemaakt van het feit dat de LPG-installatie niet meer aanwezig is en van de mogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

De zienswijze van reclamanten wordt op een aantal punten gedeeld en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Reclamant 4, betreffende Markerkant 14-2 en 14-4

Reclamant geeft aan dat het ontwerpplan ervan uitgaat dat zich op Markerkant 14-2 een LPG-tank met bijbehorend vulpunt bevindt. Deze tank is volgens reclamant geruime tijd geleden reeds verwijderd.

Reclamant geeft aan dat dit tot gevolg heeft dat het gedeelte van het pand op Markerkant 14-4 dat binnen de blauwe veiligheidscircel valt niet de bestemming dhp draagt. Reclamant is van mening dat de bestemming dhp van toepassing kan zijn op het gehele pand aangezien de LPG veiligheidscircels geen functie meer hebben.

Reactie gemeente

Het is ons bekend dat de LPG-tank niet meer aanwezig is. De vergunning voor een LPG-installatie ter plaatse is echter niet ingetrokken. Zolang er sprake is van een geldige vergunning kan er een nieuwe LPG-installatie gerealiseerd worden. Het niet opnemen van de LPG-veiligheidscircels is daarom in strijd met

een goede ruimtelijke ordening (namelijk de mogelijkheid om uitvoering te geven aan een bestaande vergunning als gevolg waarvan er veiligheidscontouren dienen te worden aangehouden).

Op het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is er nog steeds sprake van een geldige milieuvergunning voor een LPG-installatie. Aangezien nog steeds van deze vergunning gebruik gemaakt kan worden, dienen de veiligheidscircles op grond van een goede ruimtelijke ordening nog steeds op de verbeelding (plankaart) weergegeven te worden.

Er is ons echter gebleken dat er geen wijzigingsbevoegdheid om de lpg-veiligheidscircles aan te passen of te verwijderen in het plan was opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid zal in artikel 18 algemene wijzigingsregels worden ingevoegd.

Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt op het moment dat de milieuvergunning bijvoorbeeld onherroepelijk is ingetrokken. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen de veiligheidscircles van de verbeelding (plankaart) worden verwijderd. In de toelichting zal in de paragrafen 3.6.3 en 5.6.3. melding worden gemaakt van het feit dat de LPG-installatie niet meer aanwezig is en van de mogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid.

De aanwezigheid van de ‘veiligheidszone – lpg’ is overigens niet de reden dat het pand Markerkant 14-4 (of dat deel wat in de bedoelde cirkel valt) niet de aanduiding ‘dhp’ heeft gekregen. Uit een inventarisatie van de bestaande situatie in 2009 is gebleken dat het betreffende pand voor zover het Markerkant 14-6 betrof in gebruik was als showroom voor de verkoop van auto’s, d.w.z. als perifere detailhandel. Het deel Markerkant 14-4, dat grotendeels binnen de veiligheidszone ligt, was in gebruik voor onderhoud- en reparatie van auto’s. In de Nota Detailhandel in Almere (2004) was aangegeven dat om redenen van verbetering van de trekkracht, kwaliteitsdifferentiatie van bedrijventerreinen en het verkeersaantrekkend karakter van perifere detailhandel dat kan leiden tot verkeers- en parkeerproblemen, o.a. wordt gepleit voor het aanwijzen van specifieke clusterlocaties. Voor Markerkant dient op grond van deze nota gestreefd te worden naar clustering in de zones Markerkant 10, 11, 13 en 16. Conform dit beleid zijn daarom buiten deze deelgebieden alleen de panden (of delen daarvan) die op 23 november 2009 (de dag van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan) in gebruik waren als perifere detailhandel voorzien van de aanduiding ‘dhp’ zodat het bestaande gebruik kan worden voortgezet. Volgens onze inventarisatie was, en is ook momenteel, het deel Markerkant 14-4 niet voor de verkoop van auto’s in gebruik en heeft het dus ook niet de betreffende aanduiding gekregen. Het beleid zoals dat in de Nota Detailhandel in Almere (2004) ten aanzien van perifere detailhandel op Markerkant was vastgelegd, wordt in de Detailhandelsonvisie Almere 2012, zoals vastgesteld op 15 maart 2015, voortgezet. Er zal dan ook, afgezien van de reeds in het ontwerpplan opgenomen aanduiding voor de bestaande autoshowroom, geen uitbreiding van de mogelijkheden voor perifere detailhandel worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet gedeeld. Er is echter wel geconstateerd dat het bestemmingsplan ten aanzien van de regeling van de ‘veiligheidszone-lpg’ een gebrek vertoonde, hetgeen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reclamant 5, betreffende Markerkant 1202 G

Reclamant geeft aan dat het adres Markerkant 1202 G in het plan is opgenomen als perifere detailhandel tot 250 m2. Dit moet volgens reclamant detailhandel zijn.

Reactie gemeente

Blijkens de verbeelding (plankaart) is ter plaatse perifere detailhandel toegestaan. Er is geen beperking in het oppervlak opgenomen, anders dan de begrenzing van de aanduiding die overeenkomt met de unit.

Uit een controle ter plaatse blijkt dat er, naast reparatie en verkoop van auto's, tevens sprake is, en op 23 november 2009 eveneens sprake was, van verkoop van auto-onderdelen welke het ondergeschikte karakter overstijgt. Op de verbeelding (plankaart) zal daarom de aanduiding 'detailhandel' worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant 6, betreffende Markerkant 11-39, Markerkant 11-43, Markerkant 13-03, Markerkant 13-05 en Markerkant 16-01

Reclamant kan zich niet geheel vinden in de wijze waarop het huidige en toekomstige gebruik van haar eigendommen is opgenomen. Daarnaast zouden zij graag een aantal aanpassingen zien die aan de zittende ondernemers voldoende ruimte bieden om hun activiteiten ter plaatse succesvol uit te oefenen. Tevens heeft reclamant aan gegeven graag van de gelegenheid gebruik te maken om de zienswijze mondeling toe te lichten. Deze hoorzitting heeft op 13 januari plaatsgevonden. Onderstaande samenvatting van de zienswijze is waar nodig aangevuld met argumenten uit de mondelinge toelichting.

A. *Reclamant geeft aan dat de Inventarisatielijst bestaande bedrijven niet voor alle locaties juist is en verzoekt dit aan te passen. Het betreft: de volgende adressen:*

- 1) Markerkant 11-43: aard van bedrijf aanvullen met 'woninginrichting';*
- 2) Markerkant 13-03 a/b: hier zit Monsters kledingoutlet i.p.v Tutto Bagno & Cucina, met een oppervlakte van 700 m2 en dient te worden getypeerd als detailhandel en perifere detailhandel;*
- 3) Markerkant 13-3 d: de oppervlakte is hier tevens ca. 190 m2 op de verdieping naast de ca. 190 m2 op de begane grond;*
- 4) Markerkant 13-03 e: hier zit Welzorg revalidatie B.V. i.p.v. Dek Almere B.V., waarbij het gaat om perifere detailhandel en reguliere detailhandel;*
- 5) Markerkant 13-03 f: hier zit naast Grafimedia ook Golfstore, een detailhandel met een oppervlakte van 190 m2;*
- 6) Markerkant 13-03 m: hier zit Vloer-online i.p.v. Monsters kinderkleding outlet, de oppervlakte is hier tevens ca. 190 m2 op de verdieping naast de ca. 190 m2 op de begane grond;*
- 7) Markerkant 13-03 n: hier zit Joya Sports, een groothandel en detailhandel in (vecht)sportartikelen, zijnde perifere detailhandel en reguliere detailhandel met een oppervlak van ca. 190 m2 op de begane grond en ca. 190 m2 op de verdieping;*
- 8) Markerkant 13-05: verzoek de naam aan te passen naar Kwantum.*

Tijdens de hoorzitting is, naar aanleiding van gemeentelijke vragen, aangegeven dat er nergens op de verdieping verkoop plaatsvindt en dat gevraagde aanpassing van de oppervlaktes onjuist is.

Reactie gemeente

Het verzoek ten aanzien van het bedrijf onder 1 (Leen Bakker) wordt overgenomen.

De inventarisatielijst bevat de bedrijven die op 23 november 2009 ter plaatse aanwezig waren. De onder 2 en 4 t/m 7 genoemde bedrijven waren op die datum niet op de genoemde adressen gevestigd. Deze wijzigingen zullen in de lijst onder opmerkingen worden toegevoegd. Het opnemen van deze wijzigingen onder opmerkingen zegt overigens niets over de passendheid binnen de bestemming. Mocht na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan blijken dat een bedrijf niet passend is binnen de bestemming, dan zal er mogelijk handhavend optreden plaatsvinden. De door reclamant aangegeven categorieën waarin deze bedrijven zouden vallen zijn naar onze mening niet overal juist. Aangezien de aanwezigheid van deze bedrijven echter niet meer van invloed is op de aanduidingen op de verbeelding (plankaart), wordt hierop verder niet ingegaan. In het kader van handhaving zal een toetsing worden gedaan of de gevestigde bedrijven passen binnen de bestemming (inclusief eventuele aanduidingen).

Wat betreft de verhuizing van Monsters kinderkleding outlet (2) van Markerkant 13-3M naar 3A/B, wordt echter opgemerkt dat op 25 november en 7 december 2009 telefonisch contact is geweest met de eigenaar van het bedrijf. In dit gesprek is toegezegd dat er ambtelijke bereidheid bestaat om aan de verplaatsing van de aanduiding detailhandel mee te werken, waarbij de maximaal toegestane oppervlakte voor detailhandel 190 m² blijft. Nadrukkelijk is aangegeven dat dit geen garantie is, aangezien het college en de raad hierover beslissen. Destijds is afgesproken dat er een inspraakreactie zou worden ingediend als de gesprekken met de verhuurder inderdaad tot een verhuizing zouden leiden. Er is echter geen inspraakreactie met het verzoek de verhuizing in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, ontvangen. Aangezien het een verhuizing binnen hetzelfde pand betreft en, althans voor zover, de strijdigheid met het bestemmingsplan niet verder wordt vergroot, zal de aanduiding op de verbeelding (plankaart) conform de toezegging uit 2009 worden aangepast, waarbij de maximaal toegestane oppervlakte ten behoeve van detailhandel 190 m² blijft. Voor zover ons bekend betreft het bedrijf echter geen perifere detailhandel maar een groothandel (valt onder de bestemming 'bedrijf') en een detailhandel (reguliere detailhandel) in kinderkleding. Binnen de bestemming ter plaatse (in ontwerpbestemmingsplan: 'Detailhandel-Perifeer', in het vast te stellen plan 'Gemengd -1') is echter wel perifere detailhandel toegestaan. Wat betreft de gevraagde aanpassing van de oppervlaktes (2, 3, 5 t/m 7): Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ingetrokken beschouwd aangezien tijdens de hoorzitting is aangegeven dat de gevraagde aanpassing van de oppervlaktes niet juist is en dat er nergens op de verdieping verkoop plaatsvindt. Wat betreft het verzoek onder 8: de naam van Kwantum zal worden aangepast

- B. Reclamant vraagt zich af of de definitie van perifere detailhandel wel aansluit op de bedrijven Kwantum, E-Norm, Leen Bakker en Praxis en verzoekt de definitie van perifere detailhandel te verduidelijken om discussie te voorkomen.*

Reactie gemeente

Wat betreft E-norm en Praxis: het betreft hier bouwmarkten. Bouwmarkten worden genoemd in de definitie als vallend onder perifere detailhandel (zie artikel 1.56 sub d). Er wordt niet ingezien waarom de definitie wat dit betreft verduidelijkt moet worden.

Wat betreft Kwantum en Leen Bakker: Ten aanzien van deze bedrijven wordt de zienswijze gedeeld dat discussie kan ontstaan of hier sprake is van *grootschalige* meubelbedrijven.

Ten opzichte van andere bedrijventerreinen in Almere komt er op Markerkant een meer divers aanbod van perifere detailhandel voor. Bij nadere beschouwing is gebleken dat de huidige definitie geen adequate beschrijving van de detailhandelsbedrijven bevat die als perifere detailhandel beschouwd moeten worden. Het gaat dan met name om kleinschalige meubelbedrijven en winkels in woninginrichting. Volgens de (standaard) definitie van perifere detailhandel zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen en de definitie in de detailhandelsvisie Almere 2012, wordt in het geval van meubelbedrijven gesproken over *grootschalige* meubelbedrijven en is woninginrichting en –stoffering alleen nog als ondergeschikt toegestaan in zones van perifere detailhandel. Onduidelijk is echter wanneer er sprake is van een grootschalig meubelbedrijf. Bovendien wordt het vanuit de ruimtelijke ordening, met het oog op een duidelijke structuur voor de consument, wenselijk geacht alle detailhandel in de meubelbranche (meubels, woninginrichting, en –stoffering) bij elkaar toe te staan en niet alleen de grootschalige of volumineuze varianten daarvan.

De definitie wordt daarom aangepast (sub b) en luidt als volgt:

1.56 perifere detailhandel

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen, keukens, sanitair/badkamers en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen;
- b. meubelbedrijven, woninginrichting en -stoffering;

- c. tuincentra;
- d. bouwmarkten.

C. *Reclamant is van mening dat het gebruik voor reguliere detailhandel op Markerkant 11, 13 en 16 ten onrechte wordt uitgesloten om de volgende redenen:*

- 1) *De gemeente geeft zelf aan dat De Markerkant steeds meer is veranderd in een consumentverzorgend terrein en dat het stadscentrum niet voorziet in vestigingslocaties waar de aanwezige reguliere detailhandelsvestigingen op Markerkant behoefte aan hebben. De huidige vorm van broedplaatsmilieu in markerkant is niet concurrerend voor het stadscentrum. Reclamant is van mening dat ook buiten deelgebied 12 ruimte moet worden geboden voor het vestigen van nieuwe reguliere detailhandel.*
- 2) *Reclamanten achten het onderscheid dat de gemeente maakt tussen deelgebied 12 en de overige delen in strijd met het gelijkheidsbeginsel en met een goede ruimtelijke ordening.*
- 3) *Reclamantentent zijn van mening dat de beperking in toegestane functies in strijd is met de Dienstenrichtlijn;*

Reclamanten verzoeken daarom om in Markerkant 11, 13 en 16 reguliere detailhandel zonder beperkingen in het aantal m2 toe te staan;

Tijdens de hoorzitting doet reclamant een klemmend beroep op het toestaan van reguliere detailhandel in de betreffende panden op Markerkant 13 op grond van, kort samengevat, de volgende argumenten:

- a) *het tegengaan van leegstand. Leegstand leidt tot verloedering van het bedrijventerrein;*
- b) *de betreffende panden zijn hoogwaardig en met een showroomfunctie uitgerust en ook altijd ten behoeve van verkoop gebruikt;*
- c) *de panden zijn nabij Markerkant 12 gelegen, waar wel reguliere detailhandel wordt toegestaan. Niet wordt ingezien waarom het daar wel mag en op Markerkant 13 niet;*
- d) *de gemeente geeft zelf al sinds jaar en dag aan dat Markerkant de rol van aanloopstraten kan vervullen;*
- e) *het gebruik van de units voor reguliere detailhandel bijt niet met het stadscentrum omdat het hier om een andere grootte gaat en er zijn ook nooit klachten geweest ;*

Reactie gemeente

De Europese Dienstenrichtlijn heeft als doel de concurrentie tussen dienstverrichters van lidstaten te bevorderen. De Dienstenrichtlijn verbiedt daarom economische vestigingseisen. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw of gebruik van land vallen niet onder de Dienstenrichtlijn. Hier liggen immers geen economische criteria aan ten grondslag. Uit de jurisprudentie blijkt dat het aan de beleidsmaker is om op basis van ruimtelijke relevante criteria te bepalen welke winkelstructuur gewenst is en niet mag worden ontwricht. Op grond van de wens om alle inwoners van Almere de mogelijkheid te bieden om in de buurt de dagelijkse boodschappen te doen en vanwege het maatschappelijk belang (levendigheid en ontmoetingen stimuleren) hecht de gemeente aan het laten voortbestaan van de bestaande fijnmazige (buurt)winkelstructuur. Deze winkelstructuur mag niet worden ontwricht. De hiervoor genoemde criteria zijn ruimtelijk relevant. Uitgaande van het behoud van deze ruimtelijk relevante fijnmazige winkelstructuur heeft de gemeente ervoor gekozen, om redenen van duidelijkheid en herkenbaarheid van de winkelstructuur, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, wederzijdse versterking van (winkel)functies, trekkracht, vestigingsmilieu, uitstraling en kwaliteit en ligging aan het stedelijk netwerk en aansluiting op verzorgingsgebieden, om als uitgangspunt te hanteren dat de reguliere detailhandel geconcentreerd wordt in of aansluitend op deze winkelgebieden. De beperkingen in toegestane functies ten aanzien van detailhandel op Markerkant, zijn dan ook niet in strijd met de Dienstenrichtlijn.

Hoewel de gemeente van mening is dat reguliere detailhandel in of aansluitend aan de winkelcentra wordt gehuisvest, heeft Almere ook te maken met het gegeven dat aanloopstraten en daarmee het aanbod met relatief lage huurprijzen, zoals deze in steden op het oude land aanwezig zijn, bij het stadscentrum ontbreken. Zolang dat aanbod er in onvoldoende mate is, zijn wij van mening dat er ruimtelijke gronden zijn om in beperkte mate mogelijkheden voor kleinschalige detailhandel op een pionierslocatie buiten de winkelcentra te bieden. Mede door de markt zelf, is de keuze voor deze pionierslocatie vooral in deelgebied 12 van Markerkant komen te liggen. Juist de beperking in aantal en oppervlakte per vestiging zijn ruimtelijke criteria die ervoor zorgen dat de locatie beperkt blijft tot een starterslocatie/aanloopstraatmilieu. Wij achten het onderscheid dat gemaakt wordt tussen deelgebied 12 en de overige deelgebieden dan ook niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel en ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Om een vorm van compensatie te bieden voor het nog ontbreken van relatief goedkopere locaties in of direct aansluitend aan het nieuwe stadscentrum heeft de gemeente gemeend een compacte afgebakende zone daarvoor te bestemmen op een specifiek deelgebied van het bedrijventerrein Markerkant, als een alternatieve locatie. Een verdere uitbreiding van de mogelijkheden van kleinschalige detailhandel op Markerkant wordt niet wenselijk geacht. Als er al sprake zou kunnen zijn van een verdere uitbreiding dan zou deze, vanuit ruimtelijke overwegingen zoals zichtbaarheid, eenheid, duidelijkheid e.d., bij voorkeur direct moeten aansluiten op de pionierslocatie en niet uit het zicht aan de andere zijde van de ontsluitingsweg. Bovendien betreft het bij de Mondriaangebouwen units die groter zijn dan 100 m². Dit oppervlak overstijgt het oppervlak wat als maximaal acceptabel wordt geacht als het gaat om een starterslocatie/aanloopstratenfunctie op Markerkant zonder dat deze concurrerend zijn ten opzichte van het stadscentrum en zonder dat deze het eventueel ontwikkelen van echte, aan het centrum aansluitende aanloopstraten, te frustreren. Naar onze mening zal het gebruik van de Mondriaanunits ten behoeve van reguliere detailhandel, gezien hun grootte, wel degelijk concurrerend zijn met eventuele mogelijkheden die aansluitend op het stadscentrum gecreëerd kunnen worden en daarmee het creëren van echte aanloopstraten bij het stadscentrum kunnen frustreren.

De gemeente heeft inderdaad in meerdere beleidsdocumenten aangegeven dat Markerkant voorlopig een redelijk alternatief kan vormen voor vestiging van starters in kleinschalige detailhandel. Hierbij is echter tevens aangegeven dat het om een beperkte mogelijkheid, qua aantal en qua oppervlakte per vestiging, gaat. Zo staat in de Nota Detailhandel in Almere (2004): “Teneinde meer vestigingsruimte voor starters te kunnen bieden, maar deze ook te reguleren en ongewenste vestiging te voorkomen, zal in het bestemmingsplan Markerkant beperkt ruimte mogelijk worden gemaakt voor een aantal kleinschalige vestigingen (via vrijstelling). Hierbij wordt gedacht aan ca. 10 vestigingen. Het dient daarbij te gaan om kleinschalig winkelaanbod met een omvang van maximaal ca. 100 m² v.v.o. per vestiging, van startende ondernemers en in segmenten/branches die elders worden aangetroffen in aanloop- en zijstraten van centrumgebieden.” De Nota Detailhandel in Almere (2004) is inmiddels ingetrokken en opgevolgd door nieuw detailhandelsbeleid: de Detailhandelsvisie Almere 2012 (vastgesteld op 15 maart 2012). In deze nota wordt de uitzonderingspositie voor een beperkt aantal (bestaand + 10 nieuw) kleinschalige (á max 100m²) reguliere detailhandelsvestigingen op Markerkant 12 bekrachtigd. Met de vaststelling van dit nieuwe beleid heeft de raad er expliciet voor gekozen om de ruimte voor reguliere detailhandel op bedrijventerreinen niet verder op te rekken dan de beperkte hiervoor aangegeven mogelijkheid in deelgebied 12 op Markerkant.

Dat de panden hoogwaardig zijn en een showroomkarakter hebben doet niets af aan het feit dat het nooit de bedoeling is geweest op Markerkant, anders dan als tijdelijk alternatief aanloopstraatmilieu, reguliere detailhandel toe te staan. Markerkant wordt wel al jarenlang in het beleid aangeduid als locatie waar perifere detailhandel, bij voorkeur geclusterd, een plaats kan krijgen. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan dan ook alsnog het gebruik van de betreffende panden ten behoeve van perifere detailhandel mogelijk gemaakt. Er wordt echter in de gestelde kwaliteit en het gestelde karakter van de panden geen reden gezien om de bestemming qua detailhandelsgebruik nog verder op te rekken.

D. Reclamant verzoekt om het opnemen van een extra afslag vanaf de stoplichten op de Markerdreef ter hoogte van de Kwantum, de Markerkant 13 op. Tijdens de hoorzitting geeft reclamant aan dat het een afslag alleen het terrein op mag zijn, zoals die ook bij de Praxis is gerealiseerd. Hij verwijst tevens naar een onderzoek van Bro uit 1999 of daaromtrent, waaruit het advies zou zijn gekomen een dergelijke afslag te maken.

Reactie gemeente

De gemeente hanteert ontwerprichtlijnen op grond waarvan, uit het oogpunt van doorstroming en veiligheid, niet overal afslagen kunnen worden gemaakt. Een afslag naar de Kwantum ligt volgens deze normen te dicht op de afslag naar de Mosweg. Voor de Dreven wordt een minimale afstand tussen afslagen van ca. 300 meter gehanteerd. Een afslag linksaf, komend vanaf de richting van de Praxis, is niet mogelijk omdat er geen ruimte is om een afslagvak van voldoende lengte te maken.

Wat betreft het rapport van Bro wordt vermoed dat hier de ‘Beleidsvisie Bedrijventerrein Markerkant – Almere’ van Oranjewoud uit januari 2000 wordt bedoeld. Dit rapport bevat op basis van een brede inventarisatie en analyse van de toenmalige situatie, een (terrein)visie voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein en diende mede als basis voor het op te stellen bestemmingsplan. In dit rapport wordt o.a. de ontsluiting van het gebied bekeken en geanalyseerd. De bereikbaarheid vanaf de Markerdreef van Markerkant 13 wordt hier niet als probleem gesignaleerd. Wel wordt als probleempunt gesignaleerd dat Markerkant 13 een doodlopend terrein is, maar dat de problematiek hier kleiner is (dan in andere doodlopende deelgebieden) omdat er minder (verkeersaantrekkende)bedrijven gevestigd zijn. Ten aanzien van Markerkant 14 wordt als probleem gesignaleerd, dat door het parkeren aan en op de weg de circulatie bemoeilijkt wordt en dat de routing rond het verzamelgebouw aan het einde te smal is. Als oplossing voor de ontsluitingsproblemen op Markerkant wordt voorgesteld om binnen het plan mogelijkheden te creëren voor het waar mogelijk doortrekken van doodlopende ontsluitingswegen binnen de compartimenten. Voor Markerkant 14, waar de problemen aanzienlijk zijn, worden twee alternatieven aangegeven: ten eerste het realiseren van een zogeheten T-kruising aan het eind van ontsluitingsweg waardoor auto’s de mogelijkheid krijgen door ‘in te steken’ om te keren, en ten tweede het doortrekken van de ontsluitingsweg over het huidige fietspad (Beitelbrug) om vervolgens aan te sluiten op de ontsluitingsweg van Markerkant 13. Deze beide alternatieven zijn in het ontwerpbestemmingsplan bij recht opgenomen. Ook in figuur 10 van de Beleidsvisie waarin de voorstellen voor wijziging van de bestemmingen zijn verbeeld, is geen ontsluiting vanaf de Markerdreef, nabij de Kwantum, opgenomen.

E. Reclamant verzoekt om het opnemen van een verkeersbrug die voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is, tussen de deelgebieden 13 en 14. Een dergelijke verruiming van de verkeersdoelgroepen zou volgens reclamant de doorstroming van het verkeer ten goede komen en zal de verrommeling aan het einde van deelgebied 14 tegengaan.

Reactie gemeente

De brug tussen de deelgebieden 13 en 14 heeft de bestemming ‘Verkeer- en Verblijfsgebied’. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een brug te realiseren die toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Het vlak met de bestemming ‘Verkeer- en Verblijfsgebied’ is ter plaatse van de bestaande brug reeds breder opgenomen dan de bestaande brug, zodat een eventuele verbreding van de brug op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Een aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk om de door reclamant gewenste brug mogelijk te maken.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt tot aanpassing van de verbeelding (plankaart).

7. reclamant 7, betreffende Markerkant 10-11a

Reclamanten geven aan dat hun bedrijf in het ontwerp bestemmingsplan niet is opgenomen en zij verzoeken dit te corrigeren.

Reactie gemeente

De 'Inventarisatielijst bestaande bedrijven' bevat de bedrijven die op 23 november 2009 ter plaatse aanwezig waren. Het betreffende bedrijf was op dat moment nog niet op Markerkant 10-11a gevestigd. Deze unit stond op dat moment leeg en ook op het huisnummerbord was nog geen bedrijfsnaam opgenomen voor deze unit. De aanwezigheid van het bedrijf zal daarom in de lijst onder opmerkingen worden toegevoegd.

Voor Markerkant 10-11a is op 4 augustus 2010, verzonden op 9 augustus 2010, een ontheffing verleend voor het realiseren van een kook- en lifestylestudio, "een en ander zoals weergegeven op de bij het verzoek gevoegde stukken". Uit deze stukken blijkt het te gaan om het geven van (kook)workshops, zaalverhuur, webshop en ondergeschikte detailhandel. In feite gaat het hier om een activiteit die deels past binnen een bestemming 'cultuur en ontspanning' met een groot horeca aspect. Aangezien voor deze onderneming, gedurende de procedure om tot dit bestemmingsplan te komen, ontheffing is verleend zal er in het bestemmingsplan een maataanduiding worden opgenomen waarmee de onderneming mogelijk wordt gemaakt, gecombineerd met een wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Ambtshalve worden de verbeelding (plankaart) en de regels aangepast aan hetgeen vergund is.

8. Reclamant 8, betreffende de Warmtekrachtcentrale en de Hulpwarmtekrachtcentrale

Reclamant geeft aan dat de bezwaren zoals deze door Elektrabel tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingebracht zijn verwerkt. Nuon is echter per 1 januari 2010 eigenaar van zowel de Warmtekrachtcentrale als de Hulpwarmtekrachtcentrale en verzoekt de verwijzing naar de eigenaar/drijver van deze inrichtingen in de toelichting aan te passen.

Reactie gemeente

De naam Elektrabel zal in de toelichting in de naam Nuon worden gewijzigd.

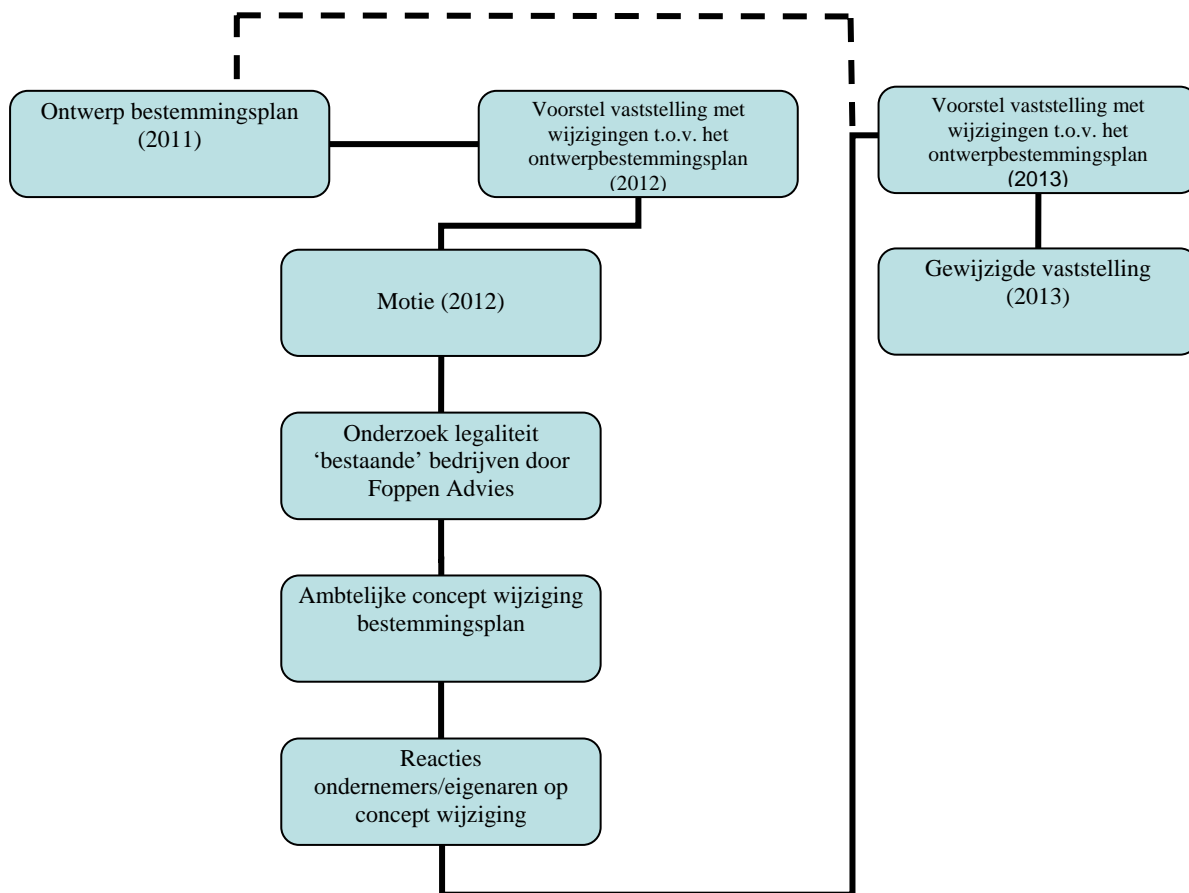
Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

VI. Samenvatting en beantwoording reacties n.a.v. de (concept)wijzigingen als gevolg van de motie

Naar aanleiding van de motie RG 157/2012 d.d. 28 juni 2012 (zie bijlage 2) is door Foppen Advies een onderzoek gedaan naar de juridische status (legaal/illegaal) van de op de peildatum aanwezige bedrijven met een van het gewenste eindbeeld afwijkend gebruik (zie bijlage 3). De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in een conceptwijziging van het bestemmingsplan. De ondernemers en eigenaren voor wie een wijziging werd voorzien zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om op deze wijziging te reageren. Deze reacties, zoals in deze paragraaf weergegeven, gaan dus over een conceptwijziging zonder (juridische/bestuurlijke) status.

Op basis van het onderzoek van Foppen en met inachtneming van de hieronder weergegeven reacties is vervolgens een bestemmingsplan opgesteld met wijzigingen ten opzichte van het officiële ontwerpbestemmingsplan.



In paragraaf VII volgt een totaaloverzicht van de gevolgtrekkingen per bedrijf met een afwijkend gebruik, naar aanleiding van de motie.

Algemene wijzigingen

Mede naar aanleiding van de ingediende reacties, zijn ten aanzien van een viertal punten nieuwe inzichten ontstaan die aanleiding geven tot een algemene wijziging van de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder wordt eerst op deze onderwerpen ingegaan. In de reacties op de afzonderlijke zienswijzen zal indien van toepassing hiernaartoe worden terugverwezen. Het betreft de volgende onderwerpen:

- Definitie Perifere detailhandel;

- Autoshowrooms (in deelgebied 14 en 15);
- Detailhandel in deelgebied 12;
- Maatschappelijke en Overige voorzieningen als bedoeld in de GVV.

Perifere detailhandel

Mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen (reclamanten 6 en 10) en nadere bestudering van de concrete situatie op Markerkant heeft duidelijk gemaakt dat de definitie van perifere detailhandel niet voldoet.

Ten opzichte van andere bedrijventerreinen in Almere komt er op Markerkant een meer divers aanbod van perifere detailhandel voor. Bij nadere beschouwing is gebleken dat de huidige definitie geen adequate beschrijving van de detailhandelsbedrijven bevat die, voor de situatie op Markerkant, als perifere detailhandel beschouwd moeten worden. Het gaat dan met name om kleinschalige meubelbedrijven en winkels in woninginrichting. Volgens de (standaard) definitie van perifere detailhandel zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen en de definitie in de detailhandelsvisie Almere 2012, wordt in het geval van meubelbedrijven gesproken over *grootschalige* meubelbedrijven en is woninginrichting en –stofferij alleen nog als ondergeschikt toegestaan in zones van perifere detailhandel. Onduidelijk is echter wanneer er sprake is van een grootschalig meubelbedrijf. Bovendien wordt het vanuit de ruimtelijke ordening, met het oog op een duidelijke structuur voor de consument, wenselijk geacht alle detailhandel in de meubelbranche (meubels, woninginrichting, en –stofferij) bij elkaar toe te staan en niet alleen de grootschalige of volumineuze varianten daarvan.

De definitie wordt daarom aangepast (sub b) en luidt dan als volgt:

1.56 perifere detailhandel

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen, keukens, sanitair/badkamers en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen;
- b. meubelbedrijven, woninginrichting en -stofferij;
- c. tuincentra;
- d. bouwmarkten.

Autoshowrooms

In Markerkant 14 en 15 zijn veel autoverkoopbedrijven gevestigd. Op deze locatie is echter geen perifere detailhandel toegestaan in het vigerende bestemmingsplan en ook niet in het voor ogen staande eindbeeld voor Markerkant. In het voor ogen staande eindbeeld is perifere detailhandel (en daarmee autoshowrooms) alleen in de deelgebieden 10, 11, 13 (deels) en 16 toegestaan.

Uit het onderzoek van Foppen Advies is echter gebleken dat in het verleden autoshowrooms als passend in het bestemmingsplan Markerkant werden beoordeeld. De gevonden bouwvergunningen (in Markerkant 14 en 15) betreffen garagebedrijven of autobedrijven waarbij op tekening een showroom is aangegeven. Duidelijk is dat de aanvraag tevens het gebruik ten behoeve van verkoop van auto's aan particulieren betrof. Niet van alle autoshowrooms is een bouwvergunning teruggevonden. Van het merendeel echter wel.

Hoewel het strikt juridisch onjuist is geweest de vergunningen zonder vrijstellingsprocedure te verlenen, blijkt uit het grote aantal rechtstreekse vergunningen, dat het gebruik ten behoeve van de verkoop van auto's als passend en wenselijk werd beschouwd. Nader onderzoek naar de historie van het bedrijventerrein heeft aangetoond dat de Rijksdienst al in 1982 heeft ingestemd met de vestiging van een automobiel- en garagebedrijf (Ford-dealer). (<http://digitaalergoed.almere.nl/detail.aspx?ID=1480005>). Bij de gronduitgifte van Markerkant is weliswaar meerdere keren expliciet aangegeven dat detailhandel niet is

toegestaan, de handel in auto's werd blijkbaar niet als detailhandel beschouwd zoals blijkt uit de instemming met de vestiging van het automobielbedrijf. Gezien het grote aantal gevallen waarin consequent autoshowrooms direct zijn vergund, wordt aangenomen dat het gebruik ten behoeve van autoverkoop was toegestaan. Het was kennelijk de bedoeling dat hier een autoboulevard zou komen. Op basis hiervan is besloten dat voor alle bestaande autoverkoopbedrijven (buiten de zone waar perifere detailhandel is toegestaan) de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'detailhandel perifeer' in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone-wijzigingsgebied) blijft gelden.

Detailhandel in deelgebied 12

Kort gezegd is er, vanwege het ontbreken van een aanloopstratenmilieu rond het centrum van Almere, voor gekozen om in deelgebied 12 op beperkte schaal kleinschalige detailhandel toe te staan. In het nieuwe bestemmingsplan voor Markerkant is hier tot nog toe vorm aan gegeven door voor een beperkt aantal panden alleen reguliere detailhandel toe te staan (met een maximum oppervlak van 100 m², met een uitzondering voor bestaande afwijkende situaties). Normaal gesproken is echter daar waar reguliere detailhandel in winkelcentra is toegestaan ook perifere detailhandel toegestaan. De reden voor de beperking tot reguliere detailhandel in deelgebied 12, was dat op grond van de Nota Detailhandel en later de Detailhandelsvisie 2012 weliswaar perifere detailhandel op Markerkant wordt voorgestaan, maar dat deze geconcentreerd moet worden in de deelgebieden 10, 11, 13 en 16. En dus niet in deelgebied 12. Het doel van de regeling voor deelgebied 12 was echter kleinschalige en startende ondernemers de mogelijkheid bieden zich in de relatieve nabijheid van het stadscentrum te vestigen. Bovendien gaat het in deelgebied 12 om kleinschalige units (en de voorwaarde in de bestemmingsplanregels van een maximum winkelvloeroppervlak van 100 m²). Bij nader inzien is het maken van het onderscheid tussen (kleinschalige) reguliere detailhandel en kleinschalige perifere detailhandel in deelgebied 12 (ruimtelijk) niet relevant. Binnen de bestemming GD-2 wordt daarom daar waar de aanduiding 'detailhandel' is opgenomen niet langer perifere detailhandel uitgezonderd in de regels. Daar waar in het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan in dit deelgebied de aanduiding 'detailhandel perifeer' was opgenomen wordt deze aanduiding omgezet naar 'detailhandel' (waar dan ook perifere detailhandel is toegestaan) en eventueel voorzien van een afwijkende maximale oppervlakte indien de bestaande situatie daar aanleiding toe geeft.

Overigens blijft op Markerkant 12 8 wel de aanduiding 'detailhandel perifeer' van kracht aangezien dit pand buiten het deel van deelgebied 12 is gelegen waar kleinschalige detailhandel wenselijk wordt geacht en het betreffende pand niet meer als kleinschalig kan worden aangemerkt. Bovendien is dit pand opgericht ten behoeve van een autoshowroom (conform het huidige gebruik).

Maatschappelijke en Overige voorzieningen als bedoeld in de GVV

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat gelet op de typering van de vestigingslocaties in GVV en de mening van de provincie hierover (onthouding goedkeuring van dit onderdeel van het beleid), de zoekruimte met een binnenstedelijk karakter niet juridisch/planologisch in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd. Daarbij was aangegeven dat volgens de huidige inzichten, de deelgebieden 14 en 15 voor wat betreft ligging ten opzichte van woonwijken en het stadscentrum het meest geschikt voor eventuele maatschappelijke en/of semi-maatschappelijke functies zijn.

In tegenstelling tot de bedrijventerreinen Randstad en Poldervlak, waar een deel van de terreinen is aangewezen als zoekzone, is Markerkant in z'n geheel aangewezen als zoekzone met een binnenstedelijk karakter. Ook in het *structuurplan Almere 2010* wordt het hele bedrijventerrein Markerkant getypeerd als een 'centrumrandzone', de overgangszone naar het stadscentrum. Deze zone wordt gekenmerkt als een zone waar in de toekomst mogelijkheden zijn voor de meer informele kanten van de economie. In Almere zijn dit type gebieden weinig aanwezig; (bedrijfsachtige) voorzieningen als galerieën en atelierruimten, pionierende startende bedrijven (broedplaatsfunctie) zouden hier op den duur een plek kunnen vinden.

Ook de *Concept Structuurvisie 2.0* gaat uit van deze toekomstvisie voor Markerkant. In paragraaf 7.4.2 van deze Concept Structuurvisie staat: “Almere Stad beschikt over relatief veel bedrijventerreinen in de nabijheid van het centrum. Sommige van deze terreinen vormden ooit de rand van de stad (Markerkant en Hollandsekant). Door hun ligging nabij het centrum bieden ze steeds vaker ruimte aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Deze transformatieprocessen zullen door de Schaalsprong doorzetten. Dit geldt in versterkte mate voor Markerkant, Randstad en Hollandsekant.” Op 18 februari 2010 is de *concept structuurvisie Almere 2.0* als richtinggevend integraal beleidskader (ecologie, sociaal, economie, ruimtelijk) door de gemeenteraad vastgesteld voor de uitwerking van het Integraal Afspraken Kader (IAK), waarbij de belangrijkste richtinggevend inhoudelijke kaders zijn vastgelegd. Daarbij is tevens besloten dat het huidige structuurplan Almere 2010 vooralsnog gehandhaafd blijft als vigerend ruimtelijke ordeningskader. Het college van burgemeester en wethouders hebben de opdracht gekregen om de *concept structuurvisie Almere 2.0* om te zetten in een planologisch juridisch document in afstemming met de rijksstructuurvisie voor het RRAAMgebied

Bij nader inzien wordt de conclusie getrokken dat het niet de bedoeling van de GVV is een zone te bepalen op Markerkant waar voorzieningen kunnen worden toegestaan, maar heel Markerkant als mogelijke vestigingslocatie te beschouwen. Mede naar aanleiding van de ingekomen reacties is duidelijk geworden dat de aard van de specifieke voorziening aanleiding kan geven tot het oordeel dat deze naar aard en schaal beter past op een ander deel van Markerkant dan op de in eerste instantie aangewezen deelgebieden 14 en 15. Voor bestaande bedrijven die vallen onder de categorie ‘overige voorzieningen’ en ‘maatschappelijke voorzieningen’ als bedoeld in de GVV die momenteel in het gebied aanwezig zijn, heeft alsnog een toetsing plaatsgevonden aan de GVV in het MidOffice. Dit heeft geleid tot de volgende beoordelingen:

- Synagoge, Markerkant 12 01 17: Het gebruik als synagoge geeft geen belemmeringen bij omliggende bedrijven, mede vanwege het beperkte gebruik en de – voor deze groep specifieke -gewoonte dat de bezoekers veelal lopend komen.

Het gebruik wordt als volgt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan: Binnen de bestemming ‘Gemengd-2’ wordt ter plaatse van Markerkant 12 01 17 de aanduiding ‘religie’ opgenomen Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding voor dit specifieke gebruik te verwijderen opgenomen, waaraan uitvoering kan worden gegeven indien het gebruik een jaar lang gestaakt is.

- Pinkstergemeente (Stichting), Markerkant 12 03 06: Gezien de kleinschaligheid en de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen is er geen parkeeroverlast te verwachten.

Het gebruik wordt als volgt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan: Binnen de bestemming ‘Gemengd-2’ wordt ter plaatse van Markerkant 12 03 06 de aanduiding ‘religie’ opgenomen Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding voor dit specifieke gebruik te verwijderen opgenomen, waaraan uitvoering kan worden gegeven indien het gebruik een jaar lang gestaakt is.

- Creatief4all, Markerkant 12 06 19 en 27 (mozaïkworkshops, webshop en winkel): Het geven van workshops kan hier toegestaan worden omdat het hier een kleinschalige activiteit betreft, hoofdzakelijk bestaand uit een creatief centrum, waar geen grote extra verkeersaantrekkende werking van uitgaat en dat past in de directe omgeving. Er zijn geen problemen vanuit externe veiligheid en milieuzonering.

Op deze locatie was op de peildatum perifere detailhandel gevestigd. Op basis van de motivering onder de kop Detailhandel in deelgebied 12 (zie hiervoor) zijn de detailhandelsactiviteiten van deze ondernemer ter plaatse passend in het nieuwe bestemmingsplan.

Het gebruik wordt als volgt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan: Binnen de bestemming ‘Gemengd-2’ wordt ter plaatse van Markerkant 12 06 19 en 27 de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – workshops’ toegevoegd. Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding voor dit specifieke gebruik te verwijderen opgenomen, waaraan uitvoering kan worden gegeven indien het gebruik een jaar lang gestaakt is.

- Dansschool Roy Hadisubroto, Markerkant 10 24-26: Een kleinschalige dansschool wordt als passend in de directe omgeving beschouwd, waarbij de afstand tot bestaande woningen voldoende groot is. In verband met de parkeerdruk dient de kleinschaligheid gewaarborgd te blijven. Er zijn geen problemen vanuit externe veiligheid en milieuzonering.

Het gebruik wordt als volgt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan: Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' ter plaatse van Markerkant 10 24/26 wordt de aanduiding 'dansschool' opgenomen in combinatie met een maximum oppervlakte (BVO) van 200 m² (conform bestaand). Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding voor dit specifieke gebruik te verwijderen opgenomen, waaraan uitvoering kan worden gegeven indien het gebruik een jaar lang gestaakt is.

- Welzorg, Markerkant 10 13A (thuiszorgwinkel): Mede omdat thuiszorgwinkels zich in toenemende mate profileren als gewone winkels komt het onderhavige gebruik steeds dicht tegen de grens te zitten van wat nog als maatschappelijke voorziening moet worden beschouwd. Het onderhavige gebruik voldoet echter aan de definitie van maatschappelijk zoals opgenomen in de GVV en het bestemmingsplan, en wordt planologisch/bestemmingsplantechnisch vooralsnog beschouwd als een maatschappelijke voorziening. Het pand met de bijbehorende parkeermogelijkheden en de locatie lenen zich goed voor een dergelijke functie. Er zijn geen problemen vanuit externe veiligheid en milieuzonering.

Het gebruik wordt als volgt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan: Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' wordt ter plaatse van Markerkant 10 13A de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - thuiszorgwinkel' opgenomen. Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding voor dit specifieke gebruik te verwijderen opgenomen, waaraan uitvoering kan worden gegeven indien het gebruik een jaar lang gestaakt is.

- Salena, Markerkant 10 136D (zalenverhuur/partycentrum): Het betreft hier een horecavoorziening. Dit gebruik valt niet onder de GVV. Omdat ten aanzien van dit gebruik echter wel een integrale afweging gewenst was over de toelaatbaarheid van dit bestaande (illegale) wordt de overweging voor het gemak wel hier weergegeven. Er zijn geen problemen vanuit externe veiligheid en milieuzonering. Er zal echter op beide locaties niet voldaan kunnen worden aan de parkeernorm. Daarnaast wordt de vestiging van een partycentrum in een bedrijfsverzamelgebouw niet wenselijk geacht. Het MidOffice adviseert dan ook niet mee te werken aan legalisering, maar gezien het feit dat het gebruik reeds voor de peildatum plaatsvond een voorlopige bestemming voor 5 jaar op te nemen.

Het gebruik wordt als volgt tijdelijk mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan: Ter plaatse van Markerkant 10 136D wordt de bestemming 'Gemengd -1 - voorlopige bestemming' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalenverhuur tijdelijk'. Ter plaatse van Markerkant 15 25 R en U wordt de bestemming 'Bedrijf - Voorlopige bestemming' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalenverhuur tijdelijk'.

- Stichting ter Bevordering van het Harley Davidson gevoel en het Motorrijden in Almere, Rogues MC, Markerkant 10 110: Er zijn geen problemen vanuit externe veiligheid en milieuzonering. Het gezamenlijk sleutelen aan en pimpen van motoren is niet passend in een woonwijk en voor wat dat deel van het gebruik betreft wordt het gebruik als passend op een bedrijventerrein beschouwd. Omdat het echter gaat om hobbymatige activiteiten en een ontmoetingsruimte, en niet om enigerlei vorm van 'werk', bestaan er ook twijfels over de wenselijkheid om dergelijke activiteiten toe te staan op een bedrijventerrein. Anderzijds krijgen religieuze voorzieningen, waarbij het ook niet gaat om een vorm van 'werk', de laatste jaren met grote regelmaat een plek op bedrijventerreinen. Gezien het feit dat er geen klachten bekend zijn over onderhavige motorclub, de combinatie van het gebruik als ontmoetingsruimte met het sleutelen aan motoren, en de afwezigheid van ruimtelijke argumenten om het onderhavige gebruik te weigeren, wordt geadviseerd om dit gebruik ter plaatse mogelijk te maken.

Het gebruik wordt als volgt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan: Binnen de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van Markerkant 10 110 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - motorclub' opgenomen. In de regels wordt ter plaatse van deze aanduiding het gebruik als motorclub

door de Stichting ter Bevordering van het Harley Davidson gevoel en het Motorrijden in Almere, toegestaan.. Tevens geldt er een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding voor dit specifieke gebruik te verwijderen, op het moment dat het gebruik een jaar of langer is gestaakt..

Reacties naar aanleiding van conceptaanpassing o.g.v. resultaten onderzoek Foppen Advies

Hierna volgt per reclamant een samenvatting van de reacties (*cursief* weergegeven) en de beantwoording daarvan (normaal weergegeven). Geanonimiseerde kopieën van de reacties zijn als bijlage 4 aan de Zienswijzennota toegevoegd.

9. Reclamant 9, betreffende Markerkant 12-06-08;

Reclamant geeft aan dat het bedrijf 'Uniek Gordijnatelier' onjuist in het bestemmingsplan is opgenomen. Het betreft hier geen winkel. Reclamant maakt in opdracht van vaste klanten (woninginrichters) gordijnen etc. die zij verkocht hebben.

Reactie gemeente

Het bedrijf past in de beschreven vorm in het vigerende en het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan en dient inderdaad aangemerkt te worden als 'bedrijf' in plaats van als (perifere) detailhandel. Het bedrijf zal in de inventarisatielijst (bijlage 2 bij de Toelichting) als 'bedrijf' worden aangemerkt in plaats van als 'perifere detailhandel'. Op de plankaart komt de aanduiding 'detailhandel perifeer' te vervallen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van de toelichting (bijlage 2) van het bestemmingsplan en de plankaart.

10. Reclamant 10, betreffende Markerkant 11 17;

Reclamant geeft aan dat hij sinds september 2012 met de winkel Mas La Riviere gevestigd is aan Markerkant 11 17. Het betreft een winkel in meubelen.

Reactie gemeente

Op grond van de aangepaste definitie van perifere detailhandel (zie onder de kop Algemene wijzigingen/Perifere detailhandel) is Mas La Riviere aan te merken als perifere detailhandel. Ter plaatse is de bestemming Gemengd – 1 van toepassing. Binnen deze bestemming is perifere detailhandel toegestaan.

Conclusie

De reactie van reclamant heeft mede aanleiding gegeven tot aanpassing van de regels (definitie perifere detailhandel).

11. Reclamant 11, betreffende Markerkant 14 9/14;

Reclamant geeft aan wel degelijk vergunning te hebben voor Markerkant 14 09 en geen onoverkomelijke hinder te genereren met betrekking tot parkeerruimte. Ten aanzien van het perceel Markerkant 14 14 geeft reclamant aan dat de grond door en de eigenaar sinds 2008 wordt gebruikt als verkooppunt van occasions. De voormalige eigenaar heeft een aanvraag om bouwvergunning ingediend die werd afgewezen omdat de geplande bouw niet voldeed aan de juiste maten. In de aanvullende mail stelt reclamant nog het volgende:

- er was reeds een concentratie autobedrijven aanwezig ten tijde van vestiging;*
- reclamant heeft een vestigingsvergunning aangevraagd en kan volgens hen daarom niet illegaal gevestigd zijn;*
- het bedrijf van reclamant is niet bedreigend voor het stadscentrum, hetgeen volgens reclamant de aanleiding is voor de gemeente om deze maatregel te nemen;*

- het bedrijf valt in categorie 2 en past daarmee in het bestemmingsplan (max. categorie 3.2);
- er vindt geen bevoorrading via trailers plaats, waardoor er geen verkeersoverlast wordt veroorzaakt;
- indien nodig kan de verkoopprijs worden verkleind tot 100 m2;
- Deze handelswijze van de gemeente ondersteunt ondernemers en eigenaren niet in deze moeilijke tijden. Verkoop of verhuur van bedrijven wordt nu helemaal onmogelijk. Handhaven is prima, maar niet ten koste van goed ondernemerschap.

Reactie gemeente

Voor Markerkant 14 09 is inderdaad gebleken dat er een bouwvergunning is verleend voor een garagebedrijf met showroom (bouwdossiernr. 91/301AS). Op grond hiervan moet geconcludeerd worden dat impliciet vergunning is verleend voor perifere detailhandel.

Op het perceel Markerkant 14 14 is geen showroom aanwezig (de uitstalling voor de verkoop vindt plaats in de openlucht). Logischerwijs is hier dan ook nooit bouwvergunning voor showroom aangevraagd en dus ook niet impliciet voor perifere detailhandel verleend.

Echter, op grond van de overwegingen zoals opgenomen onder 'Algemene wijzigingen/Autoshowrooms' moet worden aangenomen dat het gebruik ten behoeve van autoverkoop als passend in het bestemmingsplan werd beschouwd en dat reclamant heeft mogen aannemen dat voor het betreffende gebruik geen omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan (destijds nog vrijstelling) nodig was. Geconcludeerd wordt dat de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'detailhandel perifeer' in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone-wijzigingsgebied) blijft gelden. Dit wil zeggen dat het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd blijft op dit punt.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeld. Dit betekent dat de bestemming van onderhavig perceel ongewijzigd blijft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit houdt in dat de aanduiding 'detailhandel perifeer' in combinatie met de wro-zone –wijzigingsgebied van toepassing blijft.

12. Reclamant 12, betreffende Markerkant 11 17A;

Reclamant geeft kort samengevat de volgende argument om haar kantoor aan dit adres te mogen behouden:

- *Volgens de toelichting van de motie gaat het de raad alleen om detailhandel en niet om ander gebruik. Dat de raad detailhandel van het bedrijventerrein wil weren is ook begrijpelijk;*
- *Al haar klanten zitten bij haar in de buurt. Dit is voor haar werk van belang, maar ook voor haar klanten. Gaat zij weg van haar huidige adres, dan zal zij haar klanten verliezen op de Markerkant omdat zij niet meer bij hen in de buurt gevestigd is. Haar klanten moeten meerdere keren per maand documenten bij haar afleveren en weer ophalen. Nabijheid is daarom voor haar klanten belangrijk;*
- *Als zij niet op dit adres mag blijven zal zij naar 't Gooi vertrekken omdat daar ook een aantal klanten zitten, die van haar diensten gebruik maken;*
- *Reclamant verliest haar investering van 1 ton als zijn weg moet uit dit pand. Zij heeft deze investering gedaan omdat de huisbaas helemaal niets wilde investeren. Met deze investering heeft Reclamant een regeling bedongen met de huisbaas dat zij het huurcontract stilzwijgend 3 x 5 jaar mag verlengen zonder dat hij het huurcontract mag opzeggen en heeft zij een gunstige huurprijs bedongen;*
- *Reclamant wist niet dat zij hier illegaal zit/ zat;*
- *Reclamant wist niet dat zij een vergunning had moeten aanvragen;*
- *Reclamant is de enige in dit gebied met een accountantsbureau. Het toestaan van haar kantoor zal daarom, naar haar mening, geen precedentwerking hebben;*
- *Er is in Almere is voor 150 m2 moeilijk iets te vinden voor dezelfde prijs;*

- *Een unit huren in een kantoorcomplex als New Elements ziet Reclamant niet zitten. Alles moet altijd afgesloten worden als je even van het toilet gebruik wil maken. Wc en keuken delen met andere huurders is niet ideaal;*
- *Op een etage zitten is voor een dergelijk kantoor heel prettig in verband met veiligheid. De huidige locatie is daarom een goede locatie.*
- *Reclamant heeft een brief van de gemeente van 4 juni 2002 waarin de gemeente aangeeft dat de gevraagde bouwactiviteiten voor kantoor vergunningvrij zijn.*

Reactie gemeente

Naar aanleiding van het laatste punt is gebleken dat reclamant inderdaad een aanvraag om bouwvergunning heeft ingediend voor het geheel veranderen/vernieuwen van een kantoor. Bij brief van 12 augustus 2002 heeft de gemeente laten weten dat is vastgesteld dat het bouwplan een “vergunningvrij bouwwerk” betreft. Gezien deze mededeling had reclamant er van uit mogen gaan dat het gebruik als zelfstandig kantoor in overeenstemming was met het bestemmingsplan, anders had er namelijk geen sprake kunnen zijn van vergunningvrij bouwen.

Deze constatering leidt ertoe dat geoordeeld moet worden dat het kantoor niet illegaal is. Voor het perceel Markerkant 11 17 blijft de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dan ook ongewijzigd. Dit houdt in dat de bestemming ‘Gemengd - 1’ met de aanduiding ‘kantoor’ in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone-wijzigingsgebied) voor het desbetreffende deel van het perceel van kracht blijft.

Gezien het feit dat het voorgaande leidt tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan voor wat betreft het voor reclamant van belang zijnde deel van het perceel, wordt verder niet inhoudelijk ingegaan op de overige argumenten.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt tot ongewijzigde vaststelling van ontwerp-bestemmingsplan voor het betreffende deel van het perceel.

13. Reclamant 13, betreffende Markerkant 10 11;

Reclamant is met haar bedrijf recentelijk verhuisd van Markerkant 10 11G naar Markerkant 10 11A. Op nr. 11G zat zij in een dode hoek waar niemand haar zag. Mede omdat zich dichtbij een andere bruidsmode zaak heeft gevestigd en haar winkel niet in het zicht lag, liep zij klanten mis. De nieuwe locatie is veel beter. Reclamant heeft klandizie vanuit heel Nederland: Amersfoort, Zwolle, ‘t Gooi, Noord Holland, Amsterdam en zelfs uit België.

Reclamant geeft aan dat haar type winkel niet thuishoort in stadscentrum. In het centrum zou zij meer kijkers hebben dan kopers en vooral haar spullen in de gaten moeten houden, in plaats van dat zij zich zou kunnen bezig houden met serieuze klanten. Daar heeft zij op de Markerkant geen last van.

Reclamant zit al bijna 10 jaar op de Markerkant. Reclamant wil niet meer terug naar de plek waar zij voorheen zat op Markerkant 12. Dit heeft te maken met een aantal zaken: het was een dumpplek voor afval (o.a. tv’s). Vaak politie te zien met wapens. Het is er rommeling. Geen verlichting. Veel criminaliteit, er wordt om de haverklap in panden ingebroken. Dit alles schrikt de klandizie af van reclamant. Bruidsmode is emotie. De uitstraling van de winkel en de omgeving is erg bepalend voor het succes van de winkel.

Reclamant geeft aan dat zij op het punt heeft gestaan een vergunning aan te vragen voor haar winkel op de Markerkant. Zij heeft dit uiteindelijk niet gedaan omdat zij dacht dat het gebruik geregeld ging worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Zoals reclamant zich realiseert, is de winkel illegaal op deze locatie gevestigd. De reactie van reclamant geeft geen aanleiding om te concluderen dat voor deze vorm van detailhandel of voor deze specifieke winkel een uitzondering moet worden gemaakt op het beleid dat op dit deel van Markerkant geen reguliere detailhandel is toegestaan. Aan een voorontwerp- of een ontwerpbestemmingsplan zijn geen 'zelfstandige' rechten te ontleen. Met het niet aanvragen van de benodigde vergunning heeft reclamant het risico genomen van een voor reclamant negatief uitvallende beleidswijziging. Het reguliere detailhandelsgebruik zal dan ook, conform de motie, nog voor maximaal 5 jaar worden toegestaan.

Reclamant is recentelijk met haar winkel is verhuisd van de unit 11G naar de unit 11A in hetzelfde bedrijfsverzamelgebouw. Omdat de strijdigheid met het gewenste eindbeeld wordt verkleind (alleen begane grond als detailhandel in gebruik) en het stedenbouwkundige beeld verbeterd ten opzichte van de oude locatie, zal de aanduiding zoals die op unit 11G in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen worden omgezet naar een voorlopige bestemming op unit 11A. De verhuurder van het bedrijfsverzamelgebouw heeft met het voorstel de aanduiding c.q. voorlopige bestemming ter verplaatsen, ingestemd. Dit betekent dat reclamant het gebruik ten behoeve van reguliere detailhandel, anders dan ondergeschikt, nog maximaal 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan mag voortzetten op de huidige locatie.

Conclusie

De reactie van reclamant leidt tot aanpassing van de plankaart.

14. Reclamant 14, betreffende Markerkant 14 16;

Reclamant geeft aan het vervelend te vinden nu pas de gelegenheid te krijgen te reageren. Voorts geeft hij aan het pand sinds 2001 in zijn bezit te hebben en dat de voorgaande eigenaren allemaal auto's repareerden en in- en verkochten. Ook op dit moment zijn er allemaal garagebedrijven actief in Markerkant 14. De beslissing verbaast reclamant dan ook en hij verzoekt om heroverweging van uit een sociaal en economische oogpunt.

Reactie gemeente

Op grond van de overwegingen zoals opgenomen onder Algemene wijzigingen/Autoshowrooms' moet worden aangenomen dat het gebruik ten behoeve van autoverkoop als passend in het bestemmingsplan werd beschouwd en dat reclamant heeft mogen aannemen dat voor het betreffende gebruik geen omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan (destijds nog vrijstelling) nodig was. Geconcludeerd wordt dat de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'detailhandel perifeer' in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone-wijzigingsgebied) blijft gelden.

Overigens is de gemeente niet verplicht iedere eigenaar of andere belanghebbende in een gebied persoonlijk op de hoogte te stellen van ter inzage liggingen van voorontwerp- of ontwerpbestemmingsplannen. De bekendmakingen van de ter inzage liggingen heeft plaatsgevonden in de Almere Vandaag, op almere.nl en in het geval van het ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant. Desondanks is voorafgaande aan de ter inzage ligging van het voorontwerp wel getracht zoveel mogelijk belanghebbenden persoonlijk per brief op de hoogte te stellen. Weliswaar is er volgens de adressenlijsten geen brief gericht aan reclamant (wel aan de toenmalige huurder) op het onderhavige adres, maar blijkbaar heeft de brief gericht aan Cinq Cour B.V., waarvan reclamant directeur is, reclamant ook niet weten te bereiken. Het is echter de verantwoordelijkheid van reclamant zelf om officiële publicaties die zijn of haar eigendommen betreffen, in de gaten te houden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeld en leidt het ongewijzigd laten van het ontwerpbestemmingsplan voor dit perceel. Dit houdt in dat de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ in combinatie met de wro-zone –wijzigingsgebied van kracht blijft.

15. Reclamant 15, betreffende Markerkant 15 02;

Reclamant heeft telefonisch contact opgenomen. Op dat moment was inmiddels gebleken dat er wel degelijk bouwvergunning is voor een bedrijfsgebouw zijnde een automaterialenhandel voor de locatie Markerkant 15 02. Op de tekening is een verkoopruimte aangegeven. Het bedrijf is dan ook niet illegaal gevestigd.

Voor dit perceel blijft de situatie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dan ook ongewijzigd. Dit betekent dat de bestemming Bedrijf geldt met een aanduiding ‘detailhandel’ in combinatie met een wijzigingsgebied (zogenaamde uitsterfregeling).

Conclusie

De bestemming van onderhavig perceel blijft ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

16. Reclamant 16, betreffende Markerkant 10 136F;

Reclamanten geven aan dat zij bewust op zoek zijn gegaan naar een bedrijfspand omwille van het type bedrijf. Het betreft een bedrijf dat zich bezig houdt met de kweek, import en verkoop van siervissen. Gevulde aquariumstellingen wegen al snel 1400kg/vierkante meter. Momenteel heeft het bedrijf meer dan 50.000 liter water verdeeld over de aquaria. Dit stelt eisen aan de maximale vloerbelasting. Daarnaast zijn er veel technische installaties en aanpassingen noodzakelijk, met de daarbij horende elektriciteitsvoorzieningen (waaronder krachtstroom), hetgeen in een (gehuurd) winkelpand vaak niet tot de mogelijkheden behoort. Daarbij zijn deze installaties dusdanig van aard dat ze meer bij een bedrijfsomgeving passen dan een reguliere winkelomgeving (waterbehandelingsinstallaties (chemisch), machinale luchttoevoer door middel van industriële centrifugaalpompen die op krachtstroom werken en een enorm lawaai maken, watervoorraad (enige duizenden liters met bijbehorende gewicht) en honderden meters bijbehorende (druk)leidingen.) Voor het vochtaspect heeft het bedrijf 2 industriële luchtontvochtgingsinstallaties en een afzuiginstallatie op het dak. Concurrerende bedrijven zijn normaliter ook niet in de reguliere winkelomgeving te vinden, maar zijn vrijwel altijd gevestigd in bedrijfspanden of voormalige agrarische panden.

Ter voorbereiding van de verhuizing van Amersfoort naar Almere is informatie gevraagd aan de gemeente en is door de gemeente Almere aangedragen dat de activiteiten onder de noemer perifere detailhandel vielen (vanwege de verkoop van erg grote aquaria) en op de locatie Markerkant zodoende toegestaan waren.

In het voorontwerpbestemmingsplan was het bedrijf ook aangemerkt als perifere detailhandel en was er geen probleem. Reclamanten hebben dan ook geen reden gezien om ontheffing aan te vragen omdat het bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming zou krijgen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie is een bezoek ter plaatse gebracht, met als doel de bedrijfsmatige activiteiten te laten beoordelen door een geluids- en milieudeskundige. Deze deskundige heeft geconstateerd dat het “gezien de mate van deze bedrijfsactiviteit (veel aquaria), de benodigde randapparatuur en de bijkomende milieu-emissie voor de aanpandige omgeving (geluid, vocht, trillingshinder) niet aan te bevelen is deze activiteiten naar een winkelomgeving te verplaatsen.” Geconcludeerd wordt dat de specifieke eisen die dit type specialistische detailhandel stelt aan het pand, met name op het gebied van milieuemissies, een uitzondering op het beleid rechtvaardigen en is vestiging op een bedrijventerrein passend.

Conclusie

De visie van reclamant wordt gedeeld en geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor dit bedrijf wordt een specifieke aanduiding op de plankaart opgenomen met de daarbij behorende specifieke regels, waardoor permanente vestiging op deze locatie mogelijk wordt gemaakt.

17. Reclamant 17, betreffende Markerkant 15 14/16;

Reclamant geeft aan dat het pand altijd als autoshowroom is gebruikt. Reclamant heeft een scan van de bouwtekening van het pand aangeleverd. De bedrijfswoning is volgens reclamant nog in gebruik. Een aanduiding blijkt echter te ontbreken op de plankaart.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de door reclamant geleverde gegevens is inderdaad gebleken dat er bouwvergunning is verleend voor een autoshowroom. Het bedrijf is dan ook niet illegaal gevestigd. Voor dit perceel zal de bestemming met aanduiding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan worden gehandhaafd, echter met toevoeging van de aanduiding voor 'bedrijfswoning'.

Conclusie

De bestemming van Markerkant 15 16 wordt aangevuld met een aanduiding voor 'bedrijfswoning'.

18. Reclamant 18, betreffende Markerkant 10 24 en 26

Reclamant geeft aan in 2005 vergunning gevraagd te hebben voor het uitoefenen van een dansstudio op de huidige locatie. Deze aanvraag is toen geweigerd. Reclamant geeft aan dat de gemeente in 2009 een onderzoek heeft gedaan waar uit kwam dat het bedrijf gedoogd werd omdat het al sinds 2005 aanwezig was. Een ander fitnesscentrum op Markerkant 10 heeft vervolgens wel vergunning gekregen en een aanduiding met uitsterfregeling. Reclamant vraagt zich af waarom zij in 2005 geen vergunning of vrijstelling heeft gekregen. Zij ziet geen grond waarom zij anders behandeld mag worden dan het fitnessbedrijf. Reclamant geeft aan dat de gemeente niet transparant is geweest over het feit dat vergunningverlening wel mogelijk was. Er is geen actief beleid geweest reclamant in te lichten over de mogelijkheid alsnog vergunning te verkrijgen. Reclamant verwacht hierin een grotere taak voor de gemeente, die alles hoort te overzien, en gelijkheid van rechten hoort te hanteren (beginselen van behoorlijk bestuur). Daarnaast geeft reclamant aan dat er in Almere praktisch geen ruimtes beschikbaar zijn tussen de 150 en 200 m2 voor de functie cultuur en ontspanning. Zij heeft jaren naar deze ruimte gezocht. Reclamant is van mening dat de dansstudio de vestiging van een bedrijf conform het bestemmingsplan niet verdringt gezien de locatie boven een detailhandel. De dansstudio bezorgd geen overlast naar de naastgelegen woonwijk, terwijl de nabijheid van de woonwijk wel weer gunstig is voor de bereikbaarheid en (sociale) veiligheid van de dansschool. Tevens zijn er in de omgeving van de dansschool voldoende openbare parkeergelegenheden, in tegenstelling tot de locatie van de fitnessschool. De dansschool heeft niet alleen een nationaal karakter, maar ook een internationaal karakter. Als het reclamant niet lukt om een andere geschikte locatie te vinden binnen 5 jaar die voldoet aan alle eisen (oppervlak, bereikbaarheid, bestemmingsplan), vreest reclamant dat zij genoodzaakt zal zijn het familiebedrijf te beëindigen. Reclamant verzoekt om dezelfde vergunning als het fitnessbedrijf heeft gekregen.

Reactie gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan uit 2009 was inderdaad voor de dansschool een specifieke aanduiding opgenomen met een uitsterfregeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. De intentie van het college van burgemeester en wethouders was om alle bedrijven die op 23 november 2009 (de aanvangsdag van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan) op het bedrijventerrein gevestigd waren, in het bestemmingsplan een positieve bestemming te geven. Aan een voorontwerp- of een ontwerpbestemmingsplan zijn echter geen zelfstandige rechten te ontlenuen. Het staat de gemeenteraad vrij om een bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De raad heeft in de vaststelling van de

Detailhandelsvisie Almere 2012 aanleiding gezien om alsnog onderscheid te maken tussen legaal en illegaal gevestigd gebruik.

Voor gebruik dat reeds voor de peildatum zonder vergunning plaatsvond, dient er een legaliseringonderzoek plaats te vinden. Het betreft in casu een kleinschalige dansschool. Dit is een gebruik dat valt onder de categorie 'overige voorzieningen' zoals bedoeld in de GVV. Op grond van de GVV kunnen 'overige voorzieningen' mogelijk gemaakt worden op reguliere bedrijventerreinen met een zoekruimte voor binnenstedelijk karakter als uit onderzoek blijkt dat het gebruik mogelijk is. Uitgangspunt bij functiemenging op de specifieke werkmilieus is dat de huidige bedrijven geen hinder in de bedrijfsvoering van andersoortige functies ondervinden. In het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan was aangegeven dat de deelgebieden 14 en 15 vanwege de parkeermogelijkheden als meest geschikte locaties werden gezien voor functiemenging. De dansschool van reclamant heeft echter aanleiding gegeven dit uitgangspunt te heroverwegen omdat het soort gebruik op de huidige locatie beter lijkt te passen dan het in de deelgebieden 14 of 15 zou doen. Omdat een integrale afweging gewenst is over de toelaatbaarheid van dansschool, is een haalbaarheidsonderzoek gedaan en is het resultaat daarvan voorgelegd aan het MidOffice. Het MidOffice bestaat uit vertegenwoordigers van verschillende diensten en afdelingen binnen de gemeente. Het MidOffice neemt op basis van de adviezen van deze verschillende diensten en afdelingen een besluit over initiatieven die niet zondermeer passen binnen het beleid. De conclusie uit het haalbaarheidsonderzoek is als volgt: Een kleinschalige dansschool kan als passend in de directe omgeving beschouwd worden, waarbij de afstand tot bestaande woningen voldoende groot is. In verband met de parkeerdruk dient de kleinschaligheid gewaarborgd te blijven. Er zijn geen problemen vanuit externe veiligheid en milieuzonering.

Het gebruik wordt als volgt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan: Binnen de bestemming 'Gemengd – I' ter plaatse van Markerkant 10 24/26 wordt de aanduiding 'dansschool' opgenomen in combinatie met een maximum oppervlakte (BVO) van 200 m² (conform bestaand). Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding voor dit specifieke gebruik te verwijderen opgenomen, waaraan uitvoering kan worden gegeven indien het gebruik een jaar lang gestaakt is.

Conclusie

De visie van reclamant wordt gedeeltelijk gedeeld. De reactie heeft aanleiding gegeven de toelichting (paragraaf 5.1.1.1), de plankaart en de regels aan te passen.

19. Reclamant 19, betreffende Markerkant 10 136 D

Reclamant geeft aan dat de nieuwe regeling het einde zal betekenen van de onderneming. Reclamant begrijpt dat het uitgangspunt van de wijziging is dat de gemeente bevreemd is dat zij onvoldoende kan handhaven en dat illegale situaties te lang voortduren. Reclamant is echter van mening dat de voorgestelde wijziging een te grote impact zal hebben op alle bedrijven op markerkant. Naar zijn mening kan het doel ook op een minder ingrijpende manier worden bereikt, door de uitsterfregeling zo aan te passen dat de bestemmingswijziging automatisch intreedt als het pand leeg komt te staan.

De huidige voorgenomen wijziging treft reclamant dermate onevenredig, terwijl er een minder ingrijpend alternatief aanwezig is, dat reclamant van mening is dat de voorgestelde wijziging geen stand kan houden. Bovendien is reclamant van mening dat de gemeente de verwachting heeft gewekt dat reclamant haar bedrijf zou kunnen voortzetten en dat de koerswijziging indruist tegen dit gerechtvaardigd opgewekte vertrouwen.

Tot slot merkt reclamant op dat in het vorige ontwerp gesproken werd over het bestemmen van één partycentrum op Markerkant. Reclamant is van mening dat haar bedrijf daarmee voldoet aan de bedoeling van de gemeente met Markerkant en wenst om die reden tenminste onder de oude uitsterfregeling te vallen.

Reactie gemeente

De reden van de nieuwe voorgestelde regeling is niet de vrees dat onvoldoende handhavend opgetreden kan worden, maar het simpele feit dat illegale situaties nog tot in lengte van jaren zullen blijven voortduren. Die situatie wordt als ongewenst beschouwd. Dat de nieuwe voorgestelde regeling een grote impact zal hebben op veel bedrijven op Markerkant wordt niet ontkend. Wij zijn echter van mening dat deze impact niet onevenredig is. Het betreft hier bedrijven die zich in strijd met het bestemmingsplan, zonder toestemming van de gemeente, op Markerkant hebben gevestigd. In het geval van reclamant is dit duidelijk willens en weten geschied, gezien de brief d.d. 10 juli 2009 waarin de gemeente het verzoek tot ontheffing van het bestemmingsplan ten behoeve van het vestigen van een zalencentrum annex ontmoetingsplaats afwijst. Dat reclamant alsnog 5 jaar de tijd krijgt om een ander locatie te vinden is zelfs een zeer coulante opstelling van de gemeente omdat per direct handhavend optreden in dit geval zeker ook tot de mogelijkheden behoort. Dat in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat het bedrijf mocht blijven tot het uit zichzelf zou vertrekken, doet hier niets aan af. Aan een voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan zijn geen rechten te ontleen. De raad is uiteindelijk beslissingsbevoegd en mag bij de vaststelling het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen, zolang er door de gewijzigde vaststelling geen sprake is van wezenlijk ander plan. Het aanpassen van de uitsterfregeling maakt het gewijzigde plan niet tot een wezenlijk ander plan. Van gerechtvaardigd opgewekt vertrouwen kan geen sprake zijn. Omtrent het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan is door of namens het college gecommuniceerd en niet door de beslissingsbevoegde gemeenteraad. Het is inherent aan een voorbereidingsprocedure zoals die van een bestemmingsplan waarbij er gelegenheid is tot het indienen van inspraakreacties en zienswijzen dat er wijzigingen in het plan kunnen worden aangebracht en dat er dus geen rechten te ontleen zijn aan de voorbereidende fasen van een bestemmingsplan.

Salena biedt op Markerkant 10 136 D en op Markerkant 15 25 zalen te huur aan. De gemeente heeft geen beleid ten aanzien van zaalverhuur of partycentra. Omdat een integrale afweging gewenst is over de toelaatbaarheid van dit bestaande (illegale) gebruik, is een haalbaarheidsonderzoek gedaan en is het resultaat daarvan voorgelegd aan het MidOffice. Het MidOffice bestaat uit vertegenwoordigers van verschillende diensten en afdelingen binnen de gemeente. Het MidOffice neemt op basis van de adviezen van deze verschillende diensten en afdelingen een besluit over initiatieven die niet zondermeer passen binnen het beleid. De conclusie uit het haalbaarheidsonderzoek is als volgt: Er zijn geen problemen vanuit externe veiligheid en milieuzonering voor beide locaties. Er zal echter, op beide locaties, niet voldaan kunnen worden aan de parkeernorm. Daarnaast wordt de vestiging van een partycentrum in een bedrijfsverzamelgebouw niet wenselijk geacht. Het MidOffice adviseert dan ook niet mee te werken aan legalisering, maar gezien het feit dat het gebruik reeds voor de peildatum plaatsvond een voorlopige bestemming voor 5 jaar op te nemen.

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast: Ter plaatse van Markerkant 10 136D wordt de bestemming 'Gemengd -1 – voorlopige bestemming' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zalenverhuur tijdelijk'.

Ter plaatse van Markerkant 15 25 R en U wordt de bestemming 'Bedrijf – Voorlopige bestemming' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zalenverhuur tijdelijk'.

Conclusie

De visie van reclamant wordt niet gedeeld en er zijn geen redenen gebleken op grond waarvan permanente legalisering van het gebruik gerechtvaardigd is.

20. Reclamant 20, betreffende Markerkant 10 136C;

Reclamant geeft aan al sinds 1979 gevestigd te zijn in Almere. In 1979 ging het om 100% reparatie en in 2006 om 20% reparatie, 30% verhuur en 50% verkoop. Bij het zoeken naar een nieuwe locatie heeft reclamant van de verhuurder van het nieuwe stadscentrum te horen gekregen dat er geen plaats was voor

zijn bedrijf in het centrum. Het centrum was alleen bedoeld voor groot winkelbedrijven. Hij zou de huur niet kunnen betalen. Twee collega-ondernemers hebben hem naar Markerkant verwezen waar zij zelf ook gevestigd waren. Reclamant geeft aan dat zij altijd veel klanten naar elkaar doorverwezen omdat de branches zeer aanvullend zijn. In het pand op Markerkant waar hij nu zit had al eerder detailhandel gezeten. Reclamant geeft aan bij de gemeente geïnformeerd te hebben, waar hij te horen kreeg dat voor vestiging van zijn bedrijf op de Markerkant geen vergunning nodig was. Op de uitdraai van het kadaster staat dat de bestemming van het adres detailhandel was, evenals nog steeds het geval is. Reclamant heeft hierdoor een hypotheek kunnen krijgen en de unit aangekocht. Na een jaar kreeg reclamant een brief van de gemeente over zijn vestiging. Na een gesprek op het gemeentehuis heeft hij hier nooit meer iets over vernomen. In 2008 is een besluit genomen om detailhandel toe te staan op Markerkant 10 -25 omdat dit paste in de Toekomstvisie voor Markerkant. Reclamant geeft aan dat de gemeente in 2009 heeft laten inventariseren welke bedrijven er op Markerkant zaten. Vervolgens heeft hij een brief gehad waarin staat dat het college van burgemeester en wethouders ervoor heeft gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen. Daarmee wordt een einde gemaakt aan onzekerheid en discussie over bestaande illegale vestigingen. Bovendien wil het college met een schone lei starten. Dat reclamant na 3,5 jaar een brief krijgt waarin staat dat hij illegaal in het pand zou zitten begrijpt hij totaal niet.

Reactie gemeente

De gemeente kan niet gehouden worden aan een doorverwijzing van collega-ondernemers. De ondernemers die reclamant noemt vallen onder de definitie van perifere detailhandel. Reclamant heeft een winkel in elektronica. Het aanvullende karakter van beide branches, wat hiervan ook zij, is niet zodanig dat voor de winkel van reclamant ook van perifere detailhandel gesproken kan worden.

Reclamant geeft aan informatie te hebben ingewonnen bij de gemeente. De betreffende ambtenaar geeft aan dat zij zich de situatie nog herinnert. Reclamant was met zijn vrouw aan de balie en gaf aan zijn bedrijfsvoering te willen aanpassen waarbij meer de nadruk kwam te liggen op het maken van dingen i.p.v. op detailhandel. Van gemeentewege is aangegeven dat een ambachtelijk bedrijf (vervaardigen, bewerken, herstellen van goederen met in verband hiermee verkoop als onderschikte nevenactiviteit) is toegestaan, maar detailhandel als hoofd activiteit niet. De betreffende ambtenaar weet zeker dat zij heeft gezegd dat er geen vestigingsvergunning nodig is (die bestaat namelijk niet in Almere), maar dat wel aan het bestemmingsplan voldaan moet worden.

Iedereen bij de balie VTH is erg precies in het geven van informatie uit bestemmingsplannen.

Omdat het gebied Markerkant destijds ook al gevoelig lag, was/is men extra alert en voorzichtig in uitspraken hierover. Daarom wordt aan de klant altijd de mogelijkheid geboden een aanvraag voor een bestemmingsplantoets in te dienen om op schrift de verklaring te krijgen of zijn /haar bedrijfsactiviteit wel/niet binnen het bestemmingsplan past. Omdat de ervaring leert dat klanten graag horen wat zij willen horen en de informatie soms niet juist door de klant wordt weergegeven, is dit instrument ingesteld. De beoordeling is dan op basis van wat de klant op schrift heeft aangeleverd.

De betreffende ambtenaar kan zich herinneren dat men van deze mogelijkheid geen gebruik wilde maken.

Het besluit uit 2008 ten aanzien van markerkant 10-25 betreft een vrijstelling voor een verhuurbedrijf in gereedschappen en machines, een groothandel in gereedschappen, machines en ijzerwaren en een verhuurbedrijf voor tijdelijke opslagruimte. Voor zover het hier detailhandel betreft, gaat het om perifere detailhandel en niet om reguliere detailhandel. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit besluit is aangegeven dat, op basis van de Toekomstvisie, reguliere detailhandel niet is toegestaan en dat nieuwe perifere detailhandel alleen op Markerkant 10, 11 en 16 kan worden toegestaan, waarbij één van de voorwaarden is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De winkel van reclamant betreft reguliere detailhandel en is op grond van de Toekomstvisie niet toegestaan. Er is in relatie tot de vrijstelling waarnaar reclamant verwijst, geen sprake van een vergelijkbaar geval.

De brief waaraan reclamant refereert is een brief met de aankondiging van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin staat vermeld hoe burgemeester en wethouders het voorontwerpbestemmingsplan hebben vormgegeven. Ten aanzien van de vaststelling van een bestemmingsplan is echter de gemeenteraad bevoegd. Het staat de gemeenteraad vrij om af te wijken van hetgeen burgemeester en wethouders hebben voorgesteld. Aanleiding van het afwijkende besluit van de gemeenteraad was de recente vaststelling van het nieuwe detailhandelsbeleid. Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan konden burgemeester en wethouders hier nog geen rekening mee houden omdat er op die momenten nog geen duidelijkheid was over de inhoud van het nieuwe detailhandelsbeleid.

Geconcludeerd wordt dat het bedrijf van reclamant ter plaatse illegaal is gevestigd en er geen andere gronden zijn om tot het oordeel te komen dat er sprake is van bestaande rechten en dat er geen redenen zijn een uitzondering te maken op het beleid.

Conclusie

De visie van reclamant wordt niet gedeeld. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ten aanzien van dit perceel gewijzigd vastgesteld. Ter plaatse van het bedrijf van reclamant zal een voorlopige bestemming gelden met de mogelijkheid van reguliere detailhandel tot max. 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

21. Reclamant 21, betreffende Markerkant 11 39 en 43, Markerkant 13 03 en 05 en Markerkant 16 01;

Reclamant kan zich niet verenigen met de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan om de volgende redenen:

- 1. het toekennen van een voorlopige bestemming aan onderhavige gronden is in strijd met het systeem van de wet, als onvoldoende vaststaat dat de gronden na het verstrijken van de vijfjaarstermijn ook daadwerkelijk voor de bestemming Gemengd- 1 zullen/kunnen worden aangewend;*
- 2. de voorlopige bestemming is in strijd met artikel 3.1 Wro en de eisen van een goede ruimtelijke ordening omdat:*
 - a. Markerkant steeds meer is veranderd in een consumentenverzorgend terrein;*
 - b. in de Toekomstvisie is onderkend dat Almere ruimte moet bieden aan kleinschalige en marginale detailhandel;*
 - c. Markerkant de functie van aanloopstraten heeft overgenomen;*
 - d. het stadscentrum niet voorziet in geschikte en betaalbare vestigingslocaties,*
Om die reden moet in het bestemmingsplan ruimte worden geboden voor nieuwe vestigingen van reguliere detailhandel, ook buiten deelgebied 12;
- 3. Het onderscheid tussen deelgebied 12 (wel toestaan van detailhandel) en de overige deelgebieden (niet toestaan van detailhandel) is onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel, maar ook uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Onduidelijk is waarop het onderscheid is gebaseerd. Er is geen ruimtelijk relevante onderbouwing aanwezig en is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening*
- 4. De genoemde oppervlaktes van Markerkant 13 3 A/B (Monsters Almere) en Markerkant 13 3 D (Het Zadelkje) komen niet overeen met de huidige werkelijkheid en dienen aangepast te worden in respectievelijke 700 en 380 m². Het is in strijd met de rechtszekerheid als dit feitelijk gebruik wordt wegbestemd.*

Voorts beschouwd reclamant de als zienswijze ingediende brief als herhaald en ingelast.

Reactie gemeente

Het huidige detailhandelsgebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en heeft zich ter plaatse illegaal gevestigd. Het betreft hier een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met categorie 3 zijn toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze gebruiksmogelijkheid overgenomen en uitgebreid met de mogelijkheid van perifere detailhandel. De bestaande, illegaal aanwezige reguliere detailhandel en dienstverlening (die reeds op 23 nov. 2009 aanwezig was), wordt middels de voorlopige bestemming nog maximaal 5 jaar toegestaan. Na afloop van deze termijn blijft er nog steeds een ruime bestemming over, namelijk bedrijven tot en met categorie 3 en perifere detailhandel. Dat het economisch slecht gaat en de cliënt van reclamant daardoor moeilijk huurders kan vinden is onvoldoende reden om te concluderen dat een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is. Bovendien zou het permanent toestaan van het reguliere detailhandelsgebruik een doorkruising betekenen van het planologische beleid van de gemeente ten aanzien van de al jaren onder druk staande detailhandel in winkelcentra. Hoewel de gemeente niet kiest voor het doelbewust creëren van schaarste, is het tevens niet de bedoeling ongebreideld overal nieuwe detailhandel toe te staan. Omdat voor sommige branches de huurprijzen in het stadscentrum of de stadsdeelcentra moeilijk zijn op te brengen, wordt kleinschalige detailhandel in plinten, in woningen (max. 25 m²) en op een beperkt aantal perifere locaties mogelijk gemaakt. Als locatie is deelgebied 12 van Markerkant aangewezen waar zeer beperkt uitbreiding van kleinschalige reguliere detailhandel is toegestaan. Het gaat hier om een gebied dat functioneert als alternatief aanloopstratenmilieu. Weliswaar heeft zich in de loop der tijd ook elders op Markerkant her en der reguliere detailhandel gevestigd, het is echter vanuit ruimtelijke overwegingen gewenst dat deze detailhandel zich clustert en beperkt blijft in omvang. De ruimtelijke overwegingen die hieraan ten grondslag liggen zijn de volgende:

- beperking van het aanbod m² voor reguliere detailhandel buiten de winkelcentra;
 - duidelijkheid en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur voor de consument;
 - de reeds aanwezige kleinschalige bebouwing die past bij het vereiste dat de detailhandel kleinschalig moet zijn;
 - beperking gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid;
- Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat het beleid niet onredelijk is, voldoende ruimtelijk onderbouwd, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening maar juist zorgt voor een goede ruimtelijke ordening en ook niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Voor wat betreft de afwijkende oppervlaktes heeft cliënt van reclamant in zijn mondelinge toelichting op de zienswijze juist aangegeven dat deze gegevens in de zienswijze onjuist waren (zie verslag in Zienswijzennota van Hoorzitting toelichting zienswijze d.d. 13 januari 2013).

Monsters Almere heeft ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan geïnformeerd naar de mogelijkheid te verhuizen naar een andere unit. Destijds is aangegeven dat er ambtelijke bereidheid was mee te werken aan een verhuizing onder de voorwaarde dat de winkelvloeroppervlakte gelijk bleef. De situatie ten tijde van de peildatum is maatgevend, niet de huidige situatie.

Voor wat betreft de verwijzing naar de zienswijzenbrief, wordt verwezen naar onze reactie op deze brief, eerder in deze nota.

Conclusie

De visie van reclamant wordt niet gedeeld. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft de units Markerkant 13 03 A/B, D en G gewijzigd vastgesteld. De units Markerkant 13 03 A/B, D en G krijgen de bestemming 'Gemengd-1 – voorlopige bestemming' met voor de units A/B en D de aanduiding voor 'specifieke vorm van detailhandel - tijdelijk' en een aanduiding voor 'maximum oppervlak (bvo) (m²)' van 190 m² en voor de unit G met een aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – tijdelijk'.

22. Reclamant 22, betreffende Markerkant 10 30;

Reclamant is van mening dat zijn bedrijf uitstekend past op Markerkant en niet past in het stadscentrum en dat het pand zich uitstekend leent voor bedrijven als die van reclamant. Reclamant vraagt specifiek aandacht voor het volgende:

- *Het plan is al ruim 10 jaar onderhevig aan plannen en wijzigingen;*
- *De nieuwe lijst met zogenaamde legale en illegale bedrijven is incompleet en onjuist;*
- *Onduidelijk is op basis waarvan is besloten bepaalde plekken wel of niet voor detailhandel aan te wijzen;*
- *Er was al een uitsterfbeleid vastgelegd. Als de jaartermijn geschrapt zou worden zou handhaving een prima overzicht hebben.*

Reclamant geeft als uitleg op deze punten het volgende:

1. *Met ondersteuning van de gemeente is gezamenlijk gezocht naar een nieuwe locatie voor het bedrijf dat sinds 2001 op Poldervlak gevestigd was;*
 2. *Op 3 oktober 2006 is een aanvraag bestemmingsplantoets ingediend waarop nooit reactie ontvangen is. Mondeling is door meerdere personen binnen de gemeente verzekerd dat bij een verhuizing voor 2009 er geen probleem zou zijn. Op een aanvraag van 23 juni 2007 voor een bouwwerk heeft reclamant op 27 juni 2007 een brief gekregen met als meest opvallende zinnen: “na toetsing van uw aanvraag om een gebruiksvergunning ..” en “Voor uw winkel is dat ...”;*
 3. *Reclamant geeft aan dat in 2009 een definitieve lijst is gemaakt van alle bedrijven, waarmee duidelijk werd gemaakt dat wat er op dat moment zat mocht blijven. Op dat moment is het bedrijf gaan investeren;*
 4. *In een vergadering in 2012 heeft mevrouw Kriele duidelijk uitgelegd voor wie het uitsterfbeleid gold en wat dat inhield;*
 5. *Het bedrijf verkoopt ICT in de ruimste zin van het woord. Reclamant verkoopt, adviseert en denkt in oplossingen voor zowel multinationals/onderwijsinstellingen/mkb/zzp en particulieren. De webshop bestaat al 8 jaar en jaarlijks groeit de omzet;*
 6. *Reclamant schetst de personeelsbezetting en geeft daarbij aan dat de verhouding in het personeel laat zien dat dit niet kan in het stadshart of in het huidige voorstel detailhandelslocatie Markerkant. Reclamant geeft aan niet bereid te zijn om te verhuizen en dat de werknemers dus op straat zullen komen te staan als zij uit het pand moeten;*
 7. *Reclamant schetst de oppervlakteverdeling en geeft daarbij aan dat dit laat zien dat dit niet kan in het stadshart of in het huidige voorstel detailhandelslocatie Markerkant;*
 8. *Reclamant geeft aan dat hij in reactie op de voorspelling van Cor Molenaar dat in de toekomst veel verkoop online gaat plaatsvinden en winkels alleen nog maar showrooms zijn, zonder voorraad, hij juist zorgt dat alles uit (eigen) voorraad leverbaar is en aan het kijken is hoe het assortiment uitgebreid kan worden (Office Center);*
 9. *De franchisewinkel in het centrum van Hilversum heeft recentelijk zijn deuren moeten sluiten omdat de klanten voor de Technische dienst bijna niet komen vanwege de locatie en serieuze klanten niet goed geholpen kunnen worden door de vele niet serieuze kijkers. In het stadscentrum van Almere zou hetzelfde probleem ontstaan. Op Markerkant komen geen funshoppers;*
 10. *Het pand is volgens reclamant gemaakt voor bedrijven zoals die van reclamant, met veel ruimte en voldoende parkeerplaatsen. Reclamant begrijpt niet dat sommige panden een detailhandelsbestemming hebben gekregen terwijl zij slechts 2 algemene parkeerplaatsen hebben. Ook viel het reclamant op dat de meeste panden met een detailhandelsbestemming van 1 eigenaar zijn;*
 11. *Reclamant vraagt zich af waarom bijvoorbeeld Jumper en Bike Totaal niet op de legaal/illegaal- lijst voorkomen. Reclamant ziet geen groot verschil tussen deze bedrijven en het zijne;*
- Reclamant verzoekt om een vestigingsvergunning zoals zij ook dachten te hebben met het uitsterfbeleid bij vertrek uit het pand. Reclamant vraagt goed te kijken naar het pand en de gebruiksmogelijkheden.*

In een aanvullende mail wijst reclamant nog op brief van februari 2008 waar in de gemeente aangeeft dat het bedrijf is bezocht voor “een inventarisatie van Markerkant en een controle op de naleving van, onder andere, de op de inrichting van toepassing zijnde milieuregels, voor zover Burgemeester en wethouders hiervoor het bevoegd gezag zijn.

De inrichting viel ten tijde van de controle onder het besluit detail- en ambachtsbedrijven milieubeheer. Tijdens de controle zijn geen overtredingen van de voorschriften geconstateerd”.

Reactie gemeente

Gezien het feit dat reclamant namens burgemeester en wethouders bij brief van 13 februari 2008, waarnaar reclamant in zijn aanvullende mail verwijst, is medegedeeld dat tijdens een controle, o.a. in het kader van een inventarisatie van de Markerkant, geen overtredingen van de voorschriften zijn geconstateerd, en overwegende dat deze inventarisatie plaatsvond ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan voor Markerkant, wordt geconstateerd dat reclamant er vanaf dat moment vanuit mocht gaan dat het gebruik in overeenstemming was met het bestemmingsplan en er geen verdere acties van reclamant nodig waren (zoals het aanvragen van een omgevingsvergunning).

De regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook niet worden gewijzigd d.w.z. de “oude” uitsterfregeling blijft van toepassing (aanduiding voor detailhandel met een wijzigingsbevoegdheid bij een leegstand van 1 jaar). De regeling met betrekking tot het maximale oppervlakte wordt overigens wel aangepast aangezien gebleken is dat het hier om een onjuiste aanduiding gaat. Met de aanduiding werd beoogd de bestaande reguliere detailhandelsvestigingen mogelijk te maken doch geen verdere uitbreiding toe te staan. Met de in het ontwerpplan opgenomen aanduiding in combinatie met de regeling zou het echter mogelijk zijn geweest meerdere reguliere detailhandels van elk maximaal 1450 m² te realiseren. De nieuwe aanduidingen regelen dat per winkel maximaal 800 m² verkoopvloeroppervlakte gerealiseerd mag worden en dat er maximaal 2 winkels (niet zijnde perifere detailhandel) gevestigd mogen zijn. Voor het overige is binnen de ter plaatse geldende bestemming, naast bedrijvigheid tot en met categorie 3.2, perifere detailhandel zonder beperking in het oppervlak toegestaan.

Gezien het feit dat het voorgaande leidt tot een regeling waarbij reclamant wordt ingepast in het bestemmingsplan, wordt hier verder niet inhoudelijk ingegaan op de overige argumenten.

Conclusie

Er wordt deels ingestemd met de reactie van reclamant. Dit betekent dat de “oude” uitsterfregeling van toepassing blijft (aanduiding voor detailhandel met een wijzigingsbevoegdheid bij een leegstand van 1 jaar).

23. Reclamant 23, betreffende Markerkant 12;

Reclamant geeft aan dat de gemeente Almere begin jaren 80 aan MBO de bouw van het winkelcentrum heeft gegund onder de voorwaarde dat ze ook een centrum voor startende ondernemers bouwde. Dit werd Markerkant 1201 t/m 1206. Startende ondernemers zouden later doorkunnen stromen naar het winkelcentrum of elders. Voor het startercentrum was een wijziging van de bestemming nodig. Het plan was om een postzegelplan te maken met een uitgebreide bestemming, waarbij tevens detailhandel was toegestaan. Reclamant verzoekt daarom het startercentrum naast de bestemming bedrijf tevens de bestemming detailhandel te geven. Daarbij wordt tevens aangegeven dat de bedrijfspanden niet groter zijn dan 100 m² en de gemeente Almere geen andere mogelijkheden voor kleine ondernemers in de buurt van het centrum heeft.

Reclamant verzoekt tevens om een ruimtere bestemming zodat door een grotere concentratie van startende detaillisten doorgroei makkelijker te realiseren is.

Tevens verzoekt reclamant geen uitsterfregeling toe te passen omdat de starter het daardoor steeds moeilijker zal krijgen.

In een aanvullende email heeft reclamant nog aangegeven niet in te zien wat het verschil is tussen kleinschalige reguliere detailhandel en kleinschalige perifere detailhandel. In het winkelcentrum wordt ook geen onderscheid gemaakt; waar reguliere detailhandel is toegestaan is ook perifere detailhandel toegestaan. Reclamant vraagt zich af waarom in deelgebied 12 dit onderscheid wel gemaakt wordt. Ook de units waar zich perifere detailhandel heeft gevestigd zijn niet groter dan 100m².

Ten aanzien van het bedrijf Lesmeister geeft reclamant aan dat het hier eigenlijk gaat om 4 verschillende detailhandels. De eigenaar ging er naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan van uit dat het bedrijf gelegaliseerd zou worden en heeft in de 2^e helft van 2010 grote investeringen gedaan in het bedrijfspand.

Reactie gemeente

Voor de stelling dat het ooit de bedoeling is geweest om detailhandel toe te staan in het startercentrum heeft reclamant geen bewijzen aan kunnen dragen. Ook het bij de reactie gevoegde overzicht van huurders maakt niet duidelijk bij welke huurders het destijds ook al om detailhandel ging. Ook de overige overlegde stukken geven geen aanleiding om te concluderen dat het de bedoeling van de gemeente was om detailhandel toe te staan. Er wordt gesproken over een startercentrum of ondernemercentrum. Hieruit blijkt niet dat het tevens zou (mogen) gaan om detailhandel. Ook is uit archief- en dossieronderzoek niets gebleken over gemeentelijke toestemming voor het vestigen van detailhandel ter plaatse. Wat hiervan echter ook zij, in het nadien vastgestelde beleid is duidelijk aangegeven dat er geen of slechts een beperkte mate van kleinschalige detailhandel toegestaan zal worden ter vervanging van de gewenste maar niet aanwezige aanloopstraten bij het stadscentrum.

Waar wij echter wel mee in kunnen stemmen is de stelling van reclamant dat er geen (ruimtelijke) reden is om onderscheid te maken tussen kleinschalige reguliere en kleinschalige perifere detailhandel, zolang aan de voorwaarde van maximaal 100 m² VVO wordt voldaan. Dit zal worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent ook dat Lesmeister de aanduiding detailhandel krijgt en conform het uitgangspunt dat de bestaande detailhandel (peildatum 23 november 2009) mag blijven en uitbreiding met maximaal 10 nieuwe vestigingen mogelijk wordt gemaakt, mag blijven. In verband met de afwijkende maat van de winkelvloeroppervlakte zal daarvoor een wijzigingsgebied op de plankaart worden opgenomen, zodat de maximaal toegestane oppervlakte na vertrek van Lesmeister kan worden teruggebracht naar 100 m².

Conclusie

Met de visie van reclamant wordt deels ingestemd. Er zal in deelgebied 12 geen onderscheid worden gemaakt tussen reguliere en perifere detailhandel. De aanduidingen voor perifere detailhandel worden omgezet naar de aanduidingen voor detailhandel en binnen de regels van Gemengd-2 wordt perifere detailhandel niet meer uitgezonderd waar detailhandel is toegestaan. Ter plaatse van Markerkant 12 06 17/18 zal de aanduiding detailhandel worden opgenomen en een maximaal toegestane oppervlakte van 370 m² (huidige omvang) in combinatie met een wijzigingsgebied in verband met de afwijkende maximaal toegestane oppervlakte.

24. Reclamant 24, betreffende Markerkant 10-30

De cliënt van reclamant kan zich niet vinden in de voorgenomen wijziging om het pand een voorlopige bestemming te geven omdat een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden van het pand en de gebruiksmogelijkheden zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met het meest doelmatige gebruik. Bovendien vraagt cliënt van reclamant zich af of de definitieve bestemming 'Gemengd-1' wel uitvoerbaar zal zijn, gelet op het grote aanbod van bedrijfsruimte en winkelruimte en de

leegstand die in Almere boven het gemiddelde ligt. Men is van mening dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorts is reclamant van mening dat de wijziging van het bestemmingsplan een inbreuk is op bestaande rechten van cliënt en van de huurders.

Cliënt van reclamant is van mening dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de strekking van de detailhandelsvisie, namelijk op bedrijventerreinen alleen die detailhandel toe staan die vanwege de aard en omvang lastig in bestaande centra zijn in te passen. Reclamant is van mening dat het huidige gebruik – detailhandel ten behoeve van (buiten)sport en vrije tijd en voor verkoop van elektronica artikelen – aansluit bij het uitgangspunt in de Detailhandelsvisie 2012. Het betreft detailhandel die niet op andere locaties kan worden ingepast. Voor dit soort detailhandel is veel vloeroppervlakte noodzakelijk, het gaat vaak om goederen met een grotere omvang en er is parkeerruimte in de directe nabijheid vereist vanwege de omvang en het gewicht van de artikelen. Omdat het huidige gebruik strikt genomen niet past binnen de definitie, verzoekt reclamant dit specifieke gebruik mogelijk te maken op de betreffende locatie met bijvoorbeeld een specifieke aanduiding voor het gebruik.

Reactie gemeente

Gezien het feit dat namens burgemeester en wethouders bij brief van 21 juni 2005 is ingestemd met de verhuizing naar de locatie Markerkant 10 30 en in deze brief is aangegeven dat de vestiging van Bever Zwerfsport in overeenstemming wordt geacht met het bestaande beleid, wordt het standpunt van reclamant gedeeld dat er sprake is van bestaande rechten voor zover het Bever Zwerfsport betreft.

Gezien het feit dat Hardware Outlet namens burgemeester en wethouders bij brief van 13 februari 2008 is medegedeeld dat tijdens een controle geen overtredingen van de voorschriften zijn geconstateerd en dat de aanleiding van het bezoek o.a. een inventarisatie van de Markerkant was, wordt het standpunt van reclamant dat er sprake is van bestaande rechten voor zover het Hardware Outlet betreft gedeeld.

Voor beide bedrijven zal daarom de uitsterfregeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld, d.w.z. aanduiding detailhandel met een wijzigingsbevoegdheid bij een leegstand van 1 jaar. De regeling met betrekking tot het maximale oppervlakte wordt overigens wel aangepast, aangezien gebleken is dat het hier om een onjuiste aanduiding gaat. Met de aanduiding werd beoogd de bestaande reguliere detailhandelsvestigingen mogelijk te maken doch geen verdere uitbreiding toe te staan. Met de in het ontwerpplan opgenomen aanduiding in combinatie met de regeling zou het echter mogelijk zijn meerdere reguliere detailhandels van elk maximaal 1450 m² te realiseren. De nieuwe aanduidingen regelen dat per winkel (niet zijnde perifere detailhandel) maximaal 800 m² verkoopvloeroppervlakte gerealiseerd mag worden en dat er maximaal 2 winkels (niet zijnde perifere detailhandel) gevestigd mogen zijn. Voor het overige is binnen de ter plaatse geldende bestemming, naast bedrijvigheid tot en met categorie 3.2, perifere detailhandel zonder beperking in het oppervlak toegestaan.

Overigens wordt opgemerkt dat met de overige argumenten van reclamant niet ingestemd wordt. Gezien het feit echter dat het voorgaande leidt tot inpassing van de bestaande situatie, wordt verder niet inhoudelijk ingegaan op de overige argumenten.

Conclusie:

Met de visie van reclamant wordt gedeeltelijk ingestemd.

25. Reclamant 25, betreffende Markerkant 11 11

Reclamant heeft in 2009 contact opgenomen met de gemeente en begrepen dat het bedrijf als “buiten-perifere detailhandel” werd ingeschaald. In het voorontwerpbestemmingsplan was het bedrijf als zodanig opgenomen. Reclamant is van mening dat de gemeente verplicht is belanghebbenden van wijzigingen ten aanzien van hun perceel in het ontwerp te informeren. Destijds was legalisatie door een

vergunningaanvraag mogelijk. Hiervan had reclamant op de hoogte gesteld moeten worden. Nu de motie is aangenomen schijnt legalisatie door een vergunningaanvraag niet meer mogelijk te zijn.

Reclamant is van mening dat het bedrijf aan de definitie van perifere detailhandel voldoet omdat het assortiment vergelijkbaar is met een bouwmarkt. Het begrip bouwmarkt wijkt niet af van het begrip bouwmarkt, alleen het begrip bouwmarkt bestaat al langer en een bouwmarkt is maar op 1 plek in Nederland te vinden. Reclamant stelt dat de gemeente het standpunt inneemt dat in een bouwmarkt grote en zware artikelen worden aangeschaft. Dat geldt voor Brouwmarkt net zo. Het gewicht van de gemiddelde winkelkar zal zelfs hoger liggen dan in een bouwmarkt. Tevens worden veel volumineuze artikelen verkocht zoals gistings- en brouwvaten van honderden liters, grote vruchtenpersen, balen mout van 25 kg. Reclamant heeft foto's bijgevoegd van het magazijn. Natuurlijk worden er bij Brouwmarkt ook kleinere artikelen verkocht net als bij een bouwmarkt. Reclamant verwijst naar het arrest van de Raad van State inzake Jumper. Reclamant verwijst naar zinsneden als "Weinig frequent en/of meestal in grote hoeveelheden wordt geleverd", "Dermate volumineus zijn" en "ter plaatse worden gemonteerd of groeien". Naar de mening van reclamant zijn deze uitspraken op hem van toepassing omdat zij naar verwachting in 2013 meer dan 150 ton brouwersmout, waarvan meer dan de helft in 25 kg. balen verhandelen aan brouwers- en brouwerijen, zij pallets met wijnflessen verkopen en kranen monteren en gistingsvaten assembleren.

Het onderzoek van Foppen was bijzonder oppervlakkig. Het beloofde bedrijfsbezoek heeft niet plaatsgevonden en het onderzoek bestond uit een telefoongesprek van 10 minuten. Het bedrijf is vervolgens, naar aanleiding van geleverde omzetcijfers, als ondergeschikte detailhandel aangemekt en past binnen de bestemming Gemengd-1. Gebleken is echter dat Foppen niet (alle) gegevens aan de gemeente heeft doorgestuurd. Deze gegevens zijn alsnog bij de reactie gevoegd. Reclamant concludeert dat de communicatie van de gemeente beter had gekund. Weliswaar past het huidige bedrijf binnen de definitieve bestemming, toch verzoekt reclamant om het bedrijf aan te merken als perifere detailhandel.

In de bijgevoegde brief aan Foppen Advies geeft reclamant aan dat uit de omzetcijfers blijkt dat ruim onder de 20% norm wordt gebleven. Reclamant geeft aan dat naar zijn mening de 20%-normen volkomen uit de lucht gegrepen zijn en getuigen van een grenzeloze onderschatting van de materie. Verder geeft reclamant aan dat zoveel mogelijk producten getoond worden, en dat 75% van de internet en afhaalbestellingen uit de voorraad in de winkel worden gepickt. Het bedrijf wordt meerdere malen per dag aan de achterzijde bevoorrad door vrachtwagens (ook met oplegger). Dagelijks worden tussen 17:30 en 18:00 uur pakketten in rolcontainers (gemiddeld 150 -175 rolcontainers per week) door PostNL opgehaald. De webactiviteiten spelen door de huidige marktontwikkelingen een steeds grotere rol.

Reactie gemeente

Het wordt betreurd dat reclamant van mening is dat de gemeente onvoldoende heeft gecommuniceerd over het bestemmingsplantraject. Het is echter niet wettelijk verplicht om alle belanghebbenden individueel van elke stap op de hoogte te stellen. Belanghebbenden worden geacht de officiële bekendmakingen van de gemeente in de gaten te houden. De gemeente heeft bij de aanvang van het traject (ter inzage legging van het voorontwerp) wel getracht zoveel mogelijk belanghebbenden per brief op de hoogte te stellen. Maar hieraan kon en mocht niet de conclusie worden verbonden dat dit ook bij de volgende stap zou gebeuren.

Reclamant had bij de vestiging van zijn bedrijf, indien de activiteiten destijds reeds bestonden uit detailhandelsactiviteiten, al vrijstelling van het bestemmingsplan moeten aanvragen. Door activiteiten te ontplooiën in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan zonder de formele toestemming van de gemeente, neemt de ondernemer zelf het risico dat door een beleidswijziging het gebruik niet meer gelegaliseerd kan worden.

Het is vaststaande jurisprudentie dat bouwmarkten als detailhandel in volumineuze goederen worden aangemerkt. Daarbij wordt o.a. in aanmerking genomen dat een bouwmarkt weliswaar veel kleine

artikelen te koop aanbieden, maar dat een groot deel van de aangeboden artikelen van een zodanige omvang is, te denken valt aan meubels, keukens, sanitair, hout en andere grove bouwmaterialen, dat etalering daarvan in een winkelconcentratiegebied niet zonder meer in redelijkheid kan plaatsvinden. Bij een ambtelijk bezoek ter plaatse is geconstateerd dat het aantal tentoongestelde goederen die op zichzelf eventueel als volumineus zouden kunnen worden aangemerkt (enkele van de opgestelde ketels), zeer beperkt is. De fruitpersen zijn naar de mening van de gemeente niet volumineus te noemen. De mening van reclamant dat de verhouding tussen volumineuze goederen en kleine artikelen zoals tentoongesteld door reclamant vergelijkbaar is met de verhouding in een bouwmarkt wordt door de gemeente niet gedeeld.

Ten aanzien van Jumper heeft de rechter overwogen dat de door Jumper gekozen winkelformule hoofdzakelijk ziet op de grootschaligheid van het aanbod waardoor een groter oppervlak nodig is voor de uistalling van de goederen. De gekozen winkelformule van reclamant is hiermee vergelijkbaar. Dat reclamant flessen e.d. per pallet verkoopt of mout in balen van 25 kilo, maakt niet dat de producten volumineus zijn. Het gaat hier om grootschalige verkoop van 'van zichzelf' kleine producten.

Gezien het voorgaande wordt de mening van reclamant dat het bedrijf perifere detailhandel betreft, dan ook niet gedeeld.

De door reclamant aangehaalde zinsneden uit het Jumper-arrest betreffen de in de uitspraak aangehaalde regeling uit het betreffende bestemmingsplan van de gemeente Apeldoorn. Deze regeling bepaalt dat de gemeente Apeldoorn vrijstelling kan verlenen van dat bestemmingsplan ten behoeve van het nader omschreven detailhandelsgebruik. Deze regeling heeft geen betrekking op Almeers grondgebied en is dus niet van toepassing.

Voor wat betreft de normen die de gemeente hanteert als maxima voor de toegestane hoeveelheid (reguliere) detailhandel als ondergeschikte activiteit bij bedrijven op bedrijventerreinen, kan worden opgemerkt dat in vergelijking met andere gemeenten in Nederland in Almere hiermee de mogelijkheden voor (ondergeschikte) detailhandel op bedrijventerreinen over het algemeen ruimer zijn dan elders.

Overigens blijkt uit de aangeleverde cijfers met betrekking tot de omzet niet onomstotelijk dat aan de 20% omzet-norm wordt voldaan. Op grond van de Detailhandelsvisie 2012 valt afhaal eveneens onder detailhandel. Het opgegeven percentage afhaal is tezamen met groothandel weergegeven, waardoor niet duidelijk is hoe groot het aandeel afhaal is. Daarmee is niet met zekerheid vast te stellen dat het geheel van kassaverkopen en afhaal van internetverkopen niet meer is dan 20 % van de omzet. Om die reden zal voor het perceel voor de komende 5 jaar nog (reguliere) detailhandel, anders dan ondergeschikt, mogelijk worden gemaakt met een voorlopige bestemming, zodat de huidige detailhandelsactiviteiten nog 5 jaar kunnen worden voortgezet. Na afloop van de 5 jaar is ter plaatse voor wat betreft reguliere detailhandel alleen nog ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Conclusie

De visie van reclamant wordt niet gedeeld. Omdat het bedrijf al voor de peildatum aanwezig was wordt voor detailhandelsactiviteiten voor de komende 5 jaar een voorlopige bestemming opgenomen.

26. Reclamant 26, betreffende Markerkant 10 13A/B

Reclamant geeft aan dat de huurder, Welzorg, helaas niets op papier heeft over de gemeentelijke toezegging dat vestiging ter plaatse akkoord was. Mondeling is dit wel toegezegd aangezien de gemeente in eerste instantie de locatie op Markerkant had afgekeurd, maar daar later toch mee heeft ingestemd, volgens reclamant.

Reactie gemeente

Uit navraag binnen de gemeente is gebleken dat de gemeente inderdaad met de locatie heeft ingestemd omdat er geen andere geschikte locatie beschikbaar was en deze locatie aan de bereikbaarheidsvereisten

voldoet. Daarbij is echter nagelaten om te melden dat initiatiefnemer zelf nog een toetsing moest laten uitvoeren of het gewenste gebruik op grond van het bestemmingsplan was toegestaan of dat afwijking van het bestemmingsplan nodig was.

Omdat voor de beoordeling over de toelaatbaarheid van dit gebruik een integrale afweging gewenst is, is een haalbaarheidsonderzoek gedaan en is het resultaat daarvan voorgelegd aan het MidOffice. Het MidOffice bestaat uit vertegenwoordigers van verschillende diensten en afdelingen. Het MidOffice neemt op basis van de adviezen van deze verschillende diensten en afdelingen een besluit over initiatieven die niet zondermeer passen binnen het beleid. De conclusie uit de haalbaarheidsonderzoek is als volgt: Mede omdat thuiszorgwinkels zich in toenemende mate profileren als gewone winkels komt het onderhavige gebruik steeds dichterbij de grens te zitten van wat nog als maatschappelijke voorziening moet worden beschouwd. Het onderhavige gebruik voldoet echter aan de definitie van maatschappelijk zoals opgenomen in de GVV en het bestemmingsplan, en wordt planologisch/bestemmingsplantechnisch vooralsnog beschouwd als een maatschappelijke voorziening. Het pand met de bijbehorende parkeermogelijkheden en de locatie lenen zich goed voor een dergelijke functie. Er zijn geen problemen vanuit externe veiligheid en milieuzonering. Het MidOffice adviseert daarom mee te werken aan legalisering van dit specifieke gebruik.

Het voorgaande overwegende wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast: Ter plaatse van Markerkant 10 13A en B wordt de aanduiding 'zorginstelling' opgenomen. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een thuiszorgwinkel is toegestaan. Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding voor dit specifieke gebruik te verwijderen opgenomen, waaraan uitvoering kan worden gegeven indien het gebruik een jaar lang gestaakt is.

Conclusie

De vestiging van de thuiszorgwinkel wordt binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

VII. Wijze van inpassing per bedrijf met een afwijkend gebruik

In onderstaande tabellen wordt omschreven tot welke conclusie is gekomen ten aanzien van de inpassing van de bedrijven met aan afwijkend gebruik in het bestemmingsplan in het licht van de motie. Daarbij wordt kort aangegeven wat de achterliggende overweging is.

In hoofdstuk IX Conclusie, is aangegeven wat de exacte wijzigingen zijn.

Overzicht (bestaand) detailhandels- en overig gebruik dat nog max. 5 jaar mag worden voortgezet			
Naam onderneming	Soort gebruik	Adres/omschrijving locatie	Motivering
Esther's Bruidsshop	detailhandel	Markerkant 10 11 A (was G)	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum (medewerking verhuizing: verkleining strijdigheid en verbetering stedenbouwkundig beeld)
Houten Speelgoedparadijs	detailhandel	Markerkant 10 11B	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Sigma Impex	detailhandel	Markerkant 10 88/90	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Abc Dive	detailhandel	Markerkant 10 114	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Al Sheikh	detailhandel	Markerkant 10 118	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Telemere (Televersum)	detailhandel	Markerkant 10 136 C/K	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Salena	Horeca	Markerkant 10 136 D	Strijdig gebruik zonder benodigde vergunning van voor de peildatum en negatief advies Midoffice (m.n. onvoldoende parkeerplaatsen)
Nutrivision	dienstverlening	Markerkant 11 7	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Brouwmarkt	detailhandel	Markerkant 11 11	Strijdig gebruik (voor zover het reguliere detailhandel betreft anders dan ondergeschikt) zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Almere Kapsalon	dienstverlening	Markerkant 11 13 1 ^e verdieping	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Hein Gerike	detailhandel	Markerkant 11 13	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Monsters kinderkleding outlet	detailhandel	Markerkant 13 3 A/B	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Het Zadelkje	detailhandel	Markerkant 13 3 D	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Nederlandse beveiligingsassociatie	dienstverlening	Markerkant 13 3	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
AFL Home/Carthago	pdv	Markerkant 14 8	Strijdig gebruik zonder de benodigde vergunning van voor de peildatum
Salena	horeca	Markerkant 15 25 T/U	Strijdig gebruik zonder benodigde vergunning van voor de peildatum en negatief advies Midoffice (m.n. onvoldoende parkeerplaatsen)

**Overzicht (ongewenst)detailhandels- en overig afwijkend gebruik dat mag blijven
(uitsterfregeling bestaande uit een wijzigingsbevoegdheid)**

Naam	Soort gebruik	Adres	Motivering
Praktijk Mesa	dienstverlening	Markerkant 10 4 C	Vergund
Telemarketing Group (nu Veiligheidsspecialisten)	dienstverlening (dienstverlening)	Markerkant 10 13 F	Bouwvergunning voor kantoor van rechtswege verleend.
Bever Zwerfsport	detailhandel	Markerkant 10 30	Indirect toestemming verleend middels een 'vooruit akkoord' in 2005.
Hardware Outlet	detailhandel	Markerkant 10 30	Indirect toestemming verleend bij brief in 2008.
Sport en Fitness Center	sport	Markerkant 10 132 D + hele bovenverdieping	Vergund
Jumper	detailhandel	Markerkant 10 6 en Markerkant 11 4-8	Vergund
Sencelicious	cultuur en ontspanning	Markerkant 10 11A	Vergund
All Counts	kantoor	Markerkant 11 17 1 ^e verdieping	Indirect vergund
Autobedrijf Muis	perifere detailhandel	Markerkant 12 2 E	Indirect vergund
Autobedrijf Jos	perifere detailhandel	Markerkant 12 2 G	Indirect vergund
Autobedrijf Van Voorden	perifere detailhandel	Markerkant 12 8	Indirect vergund
Mobiel Centre marktonderzoek	kantoor	Markerkant 14 1	Indirect vergund
Avenue Volkswagen	perifere detailhandel	Markerkant 14 2	Indirect vergund
Dick Muhl	perifere detailhandel	Markerkant 14 3/5	Indirect vergund
Autobedrijf Hemelaar	perifere detailhandel	Markerkant 14 6	Indirect vergund
Van der Vugt	perifere detailhandel	Markerkant 14 9/14	nr. 14 : indirect vergund nr. 9 : redenering autoboulevard
Falco auto	perifere detailhandel	Markerkant 14 11	Indirect vergund
P. Khoenkhoen-T. Changoer	detailhandel	Markerkant 14 12	Vergund
Auto Centrum Almere	perifere detailhandel	Markerkant 14 13	Vergunning van rechtswege
Van Asselt en Kuhn	perifere detailhandel	Markerkant 14 16	Redenering autoboulevard
Harry Banis	detailhandel	Markerkant 15 2	Vergund
Adhe Beheer	perifere detailhandel	Markerkant 15 4	Vergund
Autorepaircentre	perifere detailhandel	Markerkant 15 14/16	Indirect vergund

Avis autoverhuur	perifere detailhandel	Markerkant 15 15	Redenering autoboulevard
Motorplanet	perifere detailhandel	Markerkant 15 18/20	Indirect vergund
Holdinga	perifere detailhandel	Markerkant 15 22	Indirect vergund
Stevens Herstel	perifere detailhandel	Markerkant 15 25A	Redenering autoboulevard
Fysiotherapie Veel Beter	maatschappelijk en sport	Markerkant 15 25 J/L	Indirect toestemming verleend

Overzicht maatschappelijke en overige voorzieningen door Midoffice als passend o.g.v. GVV beoordeeld
 (Maataanduiding met wijzigingsbevoegdheid)

Naam	Soort gebruik	Adres	Motivering
Welzorg	maatschappelijk	Markerkant 10 13A/B	Het pand met de bijbehorende parkeermogelijkheden en de locatie lenen zich goed voor een dergelijke functie.
Dansschool Roy Hadisubroto	cultuur en ontspanning	Markerkant 10 24-26	Kleinschalige activiteit die past in de omgeving, met voldoende afstand tot woningen.
Rogues MC, Harley Davidsonclub	maatschappelijk	Markerkant 10 110	De combinatie van het gebruik als ontmoetingsruimte met het sleutelen aan motoren, en de afwezigheid van ruimtelijke argumenten om het onderhavige gebruik te weigeren maakt dat deze activiteit past in de omgeving
Synagoge	maatschappelijk	Markerkant 12 01 17	Het gebruik als synagoge geeft geen belemmeringen bij omliggende bedrijven, mede vanwege het beperkte gebruik en de – voor deze groep specifieke -gewoonte dat de bezoekers veelal lopend komen.
Pinkstergemeente (Stichting)	maatschappelijk	Markerkant 12 03 06	Gezien de kleinschaligheid en de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen is er geen parkeeroverlast te verwachten.
Creatief4all (creatieve workshops)	cultuur en ontspanning	Markerkant 12 06 19/27	Kleinschalige activiteit die past in de omgeving

Alsnog mogelijk gemaakt			
Naam	Soort gebruik	Adres	Motivering
Aqua Ferrytale	detailhandel	Markerkant 10 136 F	Gezien de mate van deze bedrijfsactiviteit (veel aquaria), de benodigde randapparatuur en de bijkomende milieu-emissie voor de aanpandige omgeving (geluid, vocht, trillingshinder) is het <u>niet</u> aan te bevelen is deze activiteiten naar een winkelomgeving te verplaatsen.
Lesmeister	Perifere detailhandel	Markerkant 12 06 15/18	Op deelgebied 12 (ten zuiden van Rie Mastenbroekpad) wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen kleinschalige reguliere detailhandel en (kleinschalige) perifere detailhandel. Lesmeister wordt daarmee gezien als bestaande detailhandel in het gebied waar kleinschalige detailhandel in beperkte mate wordt toegestaan o.g.v. detailhandelsbeleid.
Visser Gordijnatelier	Perifere detailhandel/detailhandel	Markerkant 12 01 12	Op deelgebied 12 (ten zuiden van Rie Mastenbroekpad) wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen kleinschalige reguliere detailhandel en (kleinschalige) perifere detailhandel. Visser Gordijnatelier wordt daarmee gezien als bestaande detailhandel in het gebied waar kleinschalige detailhandel in beperkte mate wordt toegestaan o.g.v. detailhandelsbeleid.

VIII. Ambtshalve wijzigingen

Onderstaand wordt ingegaan op de aanpassingen van het bestemmingsplan die niet voortvloeien uit zienswijzen of reacties van instanties. Daarbij wordt ook aangegeven wat de reden voor deze aanpassingen is.

In hoofdstuk IX Conclusie, is aangegeven wat de exacte wijzigingen zijn.

In de toelichting

- § 3.6.1. Industrielawaai. In verband met aanpassing van de wetgeving wordt de verwijzing naar artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer vervangen door de verwijzing naar artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht.
- In § 4.1 is de samenvatting van de Nota Ruimte vervangen door een samenvatting van de op 13 maart 2012 in werking getreden Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Als gevolg van de inwerkingtreding van deze nota is de Nota Mobiliteit vervallen.
- In § 4.1 zijn wegens het vervallen van de betreffende nota's tevens de samenvattingen van de volgende nota's geschrapt: Nota Belvédère, Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid 21^e eeuw. De laatste twee zijn vervangen door een samenvatting van het Nationaal Waterplan.
- In § 4.2 is de samenvatting van de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2008 vervangen door een samenvatting van de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011.
- § 4.3.2 is aangevuld met het gegeven dat de Nota Detailhandel in Almere uit 2004 is ingetrokken en de Detailhandelsvisie Almere 2012 is vastgesteld. Er is een samenvatting van het nieuwe beleid toegevoegd. Tevens is in deze paragraaf de concept structuurvisie Almere 2.0 ingevoegd en het nieuwe Coffeeshopbeleid gemeente Almere 2013.
- § 4.3.3 is aangevuld met het op 8 maart j.l. vastgestelde Mobiliteitsplan Almere, deel I, de Hoofdlijnen.
- In hoofdstuk 5.1 Planologische uitgangspunten, is het nieuwe beleid uit de Detailhandelsvisie Almere 2012 verwerkt. Dit heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van de regeling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- § 5.1.1.2. heeft een nieuwe titel gekregen: "Nota Detailhandel (2004), Toekomstvisie Markerkant 2015 en Detailhandelsvisie Almere 2012" als gevolg van de vaststelling van het nieuwe detailhandelsbeleid. Deze paragraaf is voorts aangevuld met een verwijzing naar de bespreking van de raad van 13 oktober 2011 waarmee is ingestemd met de uitgangspunten van het 'Startdocument Bestemmingsplan Stadscentrum'. Hierin is o.a. gesignaleerd dat in het stadscentrum behoefte is aan "de kleinere winkel met het zogenaamde 'aanloopstraatkarakter'". Als uitgangspunt is daarom vastgesteld dat bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het stadscentrum wordt bepaald dat waar het fysiek mogelijk en ruimtelijk gewenst is commerciële plinten in bestaande panden mogelijk te maken. Dit betekent dat op termijn een 'aanloopstraatkarakter' kan ontstaan.
- § 5.2 het derde bolletje onder Markerkant 12: "Gemengd profiel+, starterslocatie" is per abuis niet aangepast aan de wijziging die op het voorontwerp heeft plaatsgevonden. Deze zin komt als volgt te luiden: "Reguliere detailhandel (maximaal het bestaande aantal m²) met een mogelijkheid voor maximaal 10 nieuwe vestigingen van maximaal 100 m² V.V.O. per vestiging binnen twee aangewezen panden;"
- In § 5.5.2 is in de laatste alinea de tekst aangepast naar het feit dat de gedragscode in de zomer van 2009 is goedgekeurd.
- § 5.8.1 Bouwstoffenbesluit. Het bouwstoffenbesluit is vervallen en ondergebracht in het besluit Bodemkwaliteit. Inhoudelijk is de relevantie van dit onderwerp voor het bestemmingsplan echter nihil. Daarom vervalt deze tekst.
- § 6.1 Bestemmingsregeling. In deze paragraaf is een toelichting op het begrip detailhandel toegevoegd naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Den Bosch over de status van detailhandel van een webwinkel op een bedrijventerrein. Naar aanleiding van deze uitspraak zou er verwarring kunnen ontstaan over de status van internet/webwinkels in onderhavig bestemmingsplan. In deze toelichting

- § 6.1 Bestemmingsregeling. In deze paragraaf is aan de laatste zin op de toelichting op de bestemming ‘Gemengd-2’ (voorheen de bestemming ‘Gemengd’) de zinsnede ”of uit te laten sterven, waarbij de aanduiding vervalt en niet elders terugkomt” toegevoegd, om tot uitdrukking te brengen dat de wijzigingsbevoegdheid gebruikt kan worden om de verspreid liggende detailhandelsvestigingen niet alleen te verplaatsen naar een aangewezen pand, maar ook als mogelijkheid om deze vestigingen ‘uit te laten sterven’.
- In verband met de verleende vergunning wordt in bijlage 2 Inventarisatie bestaande bedrijven, bij het adres Markerkant 10 11A in de kolom opmerkingen de volgende tekst toegevoegd: “Bij besluit van 4 augustus 2010 is ontheffing verleend voor het gebruik van deze unit ten behoeve van een kook- en lifestylestudio, bestaande uit een showroom, webshop, een kookstudio waar kookclinics, workshops, kooklessen en masterclasses gegeven worden, zalenverhuur en ondergeschikte detailhandel. Hoewel dit gebruik niet past in het gewenste eindbeeld en het bedrijf zich hier na 23 november 2009 heeft gevestigd, is vanwege het feit dat na deze datum ontheffing is verleend, een specifieke aanduiding voor het vergunde gebruik in het bestemmingsplan opgenomen.”
- In de toelichting worden de namen van de bestemmingen van artikel 4 en 5 waar aangehaald aangepast naar respectievelijk Gemengd-1 en Gemengd-2, in overeenstemming met de aanpassing van de regels.

In de regels

- Artikel 1.17, de definitie van het begrip ‘bouwen’, wordt in overeenstemming gebracht met de Wabo;
- Aan artikel 1.29, de definitie van het begrip ‘detailhandel’, wordt, naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Den Bosch over de status van detailhandel van een webwinkel op een bedrijventerrein, ter verduidelijking, na de bestaande tekst de volgende zin toegevoegd:” Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen louter via internet (zoals internetwinkel of postorderbedrijf) valt niet onder detailhandel.’ Hiermee wordt verduidelijkt dat zuivere internetwinkels volgens de definities van dit bestemmingsplan niet onder detailhandel vallen en dat deze zijn toegestaan op Markerkant. Internetwinkels mogen voorts, net als alle andere bedrijven, ondergeschikte detailhandel uitoefenen.
- In artikel 1.39 (begripsbepaling ‘grootschalige detailhandel’) wordt de term ‘winkelvloeroppervlak (WVO)’ vervangen door ‘verkoopvloeroppervlak (VVO)’. Het gaat hier om het eenduidig gebruik van terminologie, inhoudelijk is er geen verschil.
- In artikel 1.43 wordt de definitie van internetverkoopbedrijf/ e-commerce in overeenstemming gebracht met de definitie zoals opgenomen in de Detailhandelsvisie Almere 2012;
- Artikel 1.56, de begripsbepaling voor perifere detailhandel, wordt deels in overeenstemming gebracht met de definitie van perifere detailhandel zoals opgenomen in de Detailhandelsvisie Almere 2012 en deels specifiek afgestemd op de situatie in Markerkant (zie ook in hoofdstuk X, bij wijzigingen na/na.v. motie);
- Artikel 1.64, de begripsbepaling voor tuincentrum, wordt in overeenstemming gebracht met de definitie van tuincentrum zoals opgenomen in de Detailhandelsvisie Almere 2012;
- De artikelen 3.1 onderdelen e en i worden geschrapt aangezien deze aanduidingen niet binnen deze bestemming voorkomen.
- In artikel 3.1 onderdeel o worden de woorden ‘bijbehorende ondergeschikte’ geschrapt, omdat bij een tankstation, op grond van het beleid ‘Detailhandel bij tankstations’, detailhandel is toegestaan die niet aan een tankstation of auto’s is gelieerd.
- Als gevolg van voorgaande aanpassingen worden in artikel 3.1 de onderdelen hernummerd.
- In artikel 3.2 wordt na onderdeel d een nieuw onderdeel e ingevoegd, luidende: “e. overkappingen: bouwhoogte maximaal 7 meter;” in verband met het ontbreken van een adequate hoogteregeling voor

- Op grond van het beleid is na wijziging van het bestemmingsplan één seksinrichting mogelijk binnen Markerkant. De wijzigingsbevoegdheid was weliswaar reeds opgenomen, maar er was twijfel over de juridische compleetheid van de regeling. Om de onduidelijkheid weg te nemen is aan de artikelen 3.4, 4.4 en 5.4 is een nieuw sub c toegevoegd waarmee het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen van gronden en gebouwen tot strijdig gebruik wordt verklaard.
- In de regels is op verschillende plaatsen de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Met inwerkingtreding van de Wabo kan het echter zijn dat door de combinatie van aangevraagde vergunningen het uiteindelijke bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen bij een andere instantie ligt. Om deze reden wordt het aanwijzen van burgemeester en wethouders als het bevoegde gezag om af te wijken van het bestemmingsplan achterwege gelaten. Het betreft de artikelen 3.5, 4.3, 4.5, 5.3, 5.5, 6.3, 7.3, 8.3, 10.3, 10.4, 11.3, 11.4, 12.3, 12.4 en 17.1
- Door de het vervallen van de onderdeel i (horeca) in artikel 3.1 vervalt eveneens de verwijzing in artikel 3.5 onderdeel b, en worden de overige onderdelen van artikel 3.5 hernoemd.
- Om meer flexibiliteit in het plan te brengen is aan de artikelen 3.5, 4.5 en 5.5 een nieuw sub c toegevoegd waarmee het mogelijk wordt gemaakt middels afwijking een parkeernorm vast te stellen voor functies die niet voorkomen in de bij de regels behorende ‘Lijst van parkeernormen’;
- De naam van de bestemming ‘Detailhandel-Perifeer’ (artikel 4 oud) wordt gewijzigd in de naam ‘Gemengd-1’, omdat deze naam de lading van bestemming beter dekt. Inhoudelijk heeft dit geen consequenties.
- In artikel 4.1 (oud) vervalt onderdeel d wegens het ontbreken van deze aanduiding op de verbeelding (plankaart) binnen deze bestemming.
- In artikel 4.1 (oud) worden nieuwe onderdelen ingevoegd voor de aanduidingen ‘kantoor’, ‘horeca’ en ‘verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg’ wegens het per abuis ontbreken van een regeling voor deze op de plankaart voorkomende aanduidingen.
- Als gevolg van voorgaande wijzigingen worden in artikel 4.1 (oud) een aantal onderdelen hernoemd;
- In artikel 4.2 (oud) wordt na onderdeel d een nieuw onderdeel e ingevoegd, luidende: “e. overkappingen: bouwhoogte maximaal 7 meter;” in verband met het ontbreken van een adequate hoogteregeling voor overkappingen.
- Als gevolg van de voorgaande wijzigingen worden in artikel 4.2 een aantal onderdelen hernoemd.
- Als gevolg van de naamswijziging van de bestemming ‘Detailhandel-Perifeer’ (artikel 4, oud) naar ‘Gemengd-1’, wordt de naam van de bestemming ‘Gemengd’ (artikel 5, oud) aangepast naar ‘Gemengd-2’ omdat dit beter in het systeem past.
- In verband met zienswijze nr. 6 (deze zienswijze is te laat ingediend en wordt daarom ambtshalve meegenomen) wordt in het nieuwe artikel 6.1 Gemengd – Voorlopige bestemming een onderdeel sub f en in artikel 6.8 een onderdeel sub e (als gevolg van een wijziging n.a.v. de motie) ingevoegd, luidende:
“ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1’ is tevens het gebruik ten behoeve van (kook)workshops en zaalverhuur toegestaan.”
- In artikel 12.3 (oude, Waarde-archeologie – 1,) onderdeel b sub 3 en artikel 12.4 (oud) onderdeel c sub 3 wordt het woord ‘onevenredig’ geschrapt. Reden hiervoor is dat de Archeologische Beleidskaart Almere het te beschermen mogelijk archeologisch waardevol gebied reeds inperkt tot de selectiegebieden. Een verdere inperking van de bescherming door niet-onevenredige schade toe te staan, wordt niet wenselijk geacht.
- In artikel 15 (oud, Algemene gebruiksregels) wordt nog verwezen naar een artikel uit de Wro dat verplaatst is naar de Wabo. De nieuwe redactie van het artikel in de Wabo maakt een verwijzing in het bestemmingsplan niet logisch. Voorgesteld wordt daarom om de verwijzing in z’n geheel te laten vervallen.

- In verband met zienswijze nr. 7, die te laat is ingediend, wordt in artikel 18 Algemene wijzigingsregels onderdeel a de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1' ingevoegd.

In de verbeelding (plankaart)

- In verband met zienswijze nr. 7, die te laat is ingediend, wordt ambtshalve ter plaatse van de unit Markerkant 10-11A de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – 1' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. Hiermee krijgt de vergunde situatie een positieve bestemming.
- Omdat gebleken is dat de bestemming 'Detailhandel-Perifeer' de suggestie wekt dat hier slechts perifere detailhandel zou zijn toegestaan, terwijl het hier gaat om een gemengde bestemming waarbinnen bedrijven en perifere detailhandel is toegestaan, wordt deze bestemming omgekleurd tot 'Gemengd-1'. Deze bestemmingsnaam doet meer recht aan de bestemmingsomschrijving. Inhoudelijk verandert er echter niets.;
- Als gevolg van de voorgaande wijziging wordt de bestemming 'Gemengd' omgekleurd tot 'Gemengd-2'. Inhoudelijk verandert er hierdoor niets aan hetgeen binnen de bestemming is toegestaan.
- Ter plaatse van Markerkant 14-2A, 2, 4 en 6 wordt aan de zijde van de Markerdreef het bouwvlak verlegd naar de lijn van de bestaande bebouwing (overeenkomstig de bouwgrens in het vigerende bestemmingsplan) i.v.m. de inmiddels aangelegde gasleiding en de daaromheen liggende dubbelbestemming en de aanwezige secundaire stadswarmteleiding. Dit bouwvlak was in het ontwerpbestemmingsplan per abuis te groot opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel Markerkant 14-2A wordt de bestemming 'Bedrijf' aan de schuine zijde aan de kant van de Spoordreef iets vergroot, overeenkomstig het bestaande gebruik.

IX. Conclusie

Hieronder worden eerst de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de hiervoor behandelde zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen weergegeven, afgezien van een aantal ondergeschikte redactionele wijzigingen.

Vervolgens worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven die na of als gevolg van de motie zijn aangebracht.

Wijzigingen in de toelichting

Naar aanleiding van zienswijze nr. 3 (ten aanzien van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg')

- In de toelichting wordt in paragraaf 3.6.3 een alinea ingevoegd over het feit dat de lpg-installatie op Markerkant 14-2 is verwijderd, maar dat er nog steeds gebruik gemaakt kan worden van een geldige milieuvergunning ten behoeve van een lpg-installatie. Om deze reden wordt de situatie ter plaatse behandeld alsof de lpg-installatie nog aanwezig is. In paragraaf 5.6.3. wordt een alinea ingevoegd over de mogelijkheid een wijzigingsplan op te stellen om de 'veiligheidszone-lpg' te verkleinen of te verwijderen van de verbeelding (plankaart).

Naar aanleiding van zienswijze nr. 5 (ten aanzien van de 'Bijlage Inventarisatielijst bestaande bedrijven')

- In de 'Bijlage Inventarisatielijst bestaande bedrijven' wordt de naam Kwantum Hallen aangepast naar de naam Kwantum en worden in de kolom 'opmerkingen' bij de adressen onder A 1t/m 5 de genoemde wijzigingen opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen in de toelichting:

- § 3.6.1. Industrielawaai. In verband met aanpassing van de wetgeving wordt de verwijzing naar artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer vervangen door de verwijzing naar artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht.
- In § 4.1 is de samenvatting van de Nota Ruimte vervangen door een samenvatting van de op 13 maart 2012 in werking getreden Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Als gevolg van de inwerkingtreding van deze nota is de Nota Mobiliteit vervallen.
- In § 4.1 zijn wegens het vervallen van de betreffende nota's tevens de samenvattingen van de volgende nota's geschrapt: Nota Belvédère, Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid 21^e eeuw. De laatste twee zijn vervangen door een samenvatting van het Nationaal Waterplan.
- In § 4.2 is de samenvatting van de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2008 vervangen door een samenvatting van de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011.
- § 4.3.2 is aangevuld met het gegeven dat de Nota Detailhandel in Almere uit 2004 is ingetrokken en de Detailhandelsvisie Almere 2012 is vastgesteld. Er is een samenvatting van het nieuwe beleid toegevoegd. Tevens is in deze paragraaf de concept structuurvisie Almere 2.0 ingevoegd en het nieuwe Coffeeshopbeleid gemeente Almere 2013.
- § 4.3.3 is aangevuld met het Mobiliteitsplan Almere, deel I, de Hoofdlijnen.
- In hoofdstuk 5.1 Planologische uitgangspunten, is het nieuwe beleid uit de Detailhandelsvisie Almere 2012 verwerkt.
- § 5.1.1.2. heeft een nieuwe titel gekregen: "Nota Detailhandel (2004), Toekomstvisie Markerkant 2015 en Detailhandelsvisie Almere 2012" als gevolg van de vaststelling van het nieuwe detailhandelsbeleid. Deze paragraaf is voorts aangevuld met een verwijzing naar de bespreking van de gemeenteraad van 13 oktober 2011 waarmee is ingestemd met de uitgangspunten van het 'Startdocument Bestemmingsplan Stadscentrum'. Hierin is o.a. gesignaleerd dat in het stadscentrum behoefte is aan "de kleinere winkel met het zogenaamde 'aanloopstraatkarakter'". Als uitgangspunt is daarom vastgesteld dat bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het stadscentrum wordt bepaald dat waar het fysiek mogelijk en ruimtelijk gewenst is commerciële plinten in bestaande panden mogelijk te maken. Dit betekent dat op termijn een 'aanloopstraatkarakter' kan ontstaan.
- § 5.2 het derde bolletje onder Markerkant 12: "Gemengd profiel+, starterslocatie" is per abuis niet aangepast aan de wijziging die op het voorontwerp heeft plaatsgevonden. Deze zin komt als volgt te luiden: "Reguliere detailhandel (maximaal het bestaande aantal m²) met een mogelijkheid voor maximaal 10 nieuwe vestigingen van maximaal 100 m² V.V.O per vestiging binnen twee aangewezen panden;"
- In § 5.5.2 is in de laatste alinea de tekst aangepast naar het feit dat de gedragscode in de zomer van 2009 is goedgekeurd.
- § 5.8.1 Bouwstoffenbesluit. Het bouwstoffenbesluit is vervallen en ondergebracht in het besluit Bodemkwaliteit. Inhoudelijk is de relevantie van dit onderwerp voor het bestemmingsplan nihil. Voorgesteld wordt deze tekst te laten vervallen.
- § 6.1 Bestemmingsregeling. In deze paragraaf is een toelichting op het begrip detailhandel toegevoegd naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Den Bosch over de status van detailhandel van een webwinkel op een bedrijventerrein. Naar aanleiding van deze uitspraak zou er verwarring kunnen ontstaan over de status van internet/webwinkels in onderhavig bestemmingsplan. In deze toelichting wordt aangegeven dat het verkopen alleen via internet niet als detailhandel wordt gezien in dit bestemmingsplan. Het hebben van een afhaalpunt ter plaatse of een showroom valt echter wel onder detailhandel en is slechts toegestaan voorzover er sprake is van 'ondergeschikte detailhandel'.
- § 6.1 Bestemmingsregeling. In deze paragraaf is aan de laatste zin op de toelichting op de bestemming 'Gemengd-2' (voorheen de bestemming 'Gemengd') de zinsnede "of uit te laten sterven, waarbij de aanduiding vervalt en niet elders terugkomt" toegevoegd, om tot uitdrukking

- In bijlage 2 Inventarisatie bestaande bedrijven wordt, bij het adres Markerkant 10 11A in de kolom opmerkingen de volgende tekst toegevoegd: “Bij besluit van 4 augustus 2010 is ontheffing verleend voor het gebruik van deze unit ten behoeve van een kook- en lifestylestudio, bestaande uit een showroom, webshop, een kookstudio waar kookclinics, workshops, kooklessen en masterclasses gegeven worden, zalenverhuur en ondergeschikte detailhandel. Hoewel dit gebruik niet past in het gewenste eindbeeld en het bedrijf zich hier na 23 november 2009 heeft gevestigd, is vanwege het feit dat na deze datum ontheffing is verleend, een specifieke aanduiding voor het vergunde gebruik in het bestemmingsplan opgenomen.”
- In de toelichting worden de namen van de bestemmingen van artikel 4 en 5 waar aangehaald aangepast naar respectievelijk Gemengd-1 en Gemengd-2, in overeenstemming met de aanpassing van de regels.

Wijzigingen in de regels

N.a.v. de zienswijze van nr. 3 (inzake de ‘veiligheidszone – lpg’)

- In artikel 18 Algemene wijzigingsregels, wordt een nieuw onderdeel e ingevoegd, luidende: “*ten aanzien van de aanduiding ‘veiligheidszone – lpg’* de aanduiding ‘veiligheidszone – lpg’ te verkleinen, dan wel in z’n geheel te verwijderen, indien aanpassingen in de betreffende milieuvergunning daartoe aanleiding geven;”
- In artikel 18 Algemene wijzigingsregels, worden de onderdelen doorlopend hernummerd.

N.a.v. de zienswijze van nr. 8 (inzake de regeling met betrekking tot seksinrichtingen)

- Bij de artikelen 3.4, 4.4 en 5.4 wordt een nieuw onderdeel toegevoegd, luidende: “Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.”
- In artikel 18 Algemene wijzigingsregels, wordt sub c vervangen door een nieuw sub c luidende: “*met betrekking tot seksinrichtingen* c. het bestemmingsplan te wijzigen teneinde aan de met ‘Bedrijf’ en ‘Gemengd-1’ en ‘Gemengd - 2’ en ‘Bedrijf – Voorlopige bestemming’ en Gemengd - 1 – Voorlopige bestemming’ aangewezen gronden de aanduiding ‘seksinrichting’ toe te voegen, zodat maximaal één seksinrichting in het plangebied is toegestaan, een en ander met dien verstande dat:
 1. op de bedrijventerreinen Gooisekant, Hollandsekant, Markerkant, Poldervlak, De Steiger, De Vaart en Veluwsekant zijn maximaal 5 privé-huizen, 5 erotische massagesalons en 3 parenclubs toegestaan, met dien verstande dat per bedrijventerrein maximaal 1 privé-huis, 1 erotische massagesalon of 1 parenclub is toegestaan;
 2. de vestiging heeft geen onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast in de directe omgeving van de seksinrichting tot gevolg;
 3. de omvang van de seksinrichting bedraagt niet meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak;
 4. een privé-huis en een erotische massagesalon omvatten niet meer dan vier werkruimtes;
 5. de afstand tot een bedrijfswoning op een bedrijventerrein bedraagt minimaal 50 meter, met dien verstande dat een kortere afstand alleen is toegestaan indien daardoor niet vaststaat of niet met reden te vrezen is dat door handelingen door, ten behoeve van of samenhangende met de seksinrichting, de woon- en werkomstandigheden in,

6. Burgemeester en wethouders maken geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot seksinrichting, indien vaststaat of met reden te vrezen is dat door handelingen door, ten behoeve van of samenhangende met de seksinrichting of de daaraan verwante detailhandel, de woon- en werkomstandigheden in, dan wel het uiterlijk aanzien van, de met 'Bedrijf' en 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' en 'Bedrijf – Voorlopige bestemming' en 'Gemengd - - Voorlopige bestemming' aangewezen gronden in meer dan ondergeschikte mate zullen verslechteren;

Ambtshalve wijzigingen in de regels:

- In artikel 1.17 wordt de tekst vervangen door: “plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.”
- Aan artikel 1.29 wordt na de bestaande tekst de volgende zin toegevoegd: “Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen louter via internet (zoals internetwinkel of postorderbedrijf) valt niet onder detailhandel.”
- In artikel 1.39 wordt de term ‘winkelvloeroppervlak (WVO)’ vervangen door ‘verkoopvloeroppervlak (VVO)’;
- In artikel 1.43 wordt de zinsnede ‘dan wel een afhaalservice hiervoor aanbiedt,’ geschrapt;
- In artikel 1.56 wordt sub a vervangen door de tekst luidende “a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen, keukens, sanitair/badkamers en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen;”
- De tekst van de begripsbepaling van 1.64 tuincentrum, wordt vervangen door de tekst luidende: “een bedrijf, gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond en de ondergeschikte verkoop van dieren en dierenbenodigdheden en de huis- en tuin gerelateerde artikelen.”
- De artikelen 3.1 onderdelen e en i worden geschrapt.
- In artikel 3.1 worden na onderdeel d de onderdelen f hernoemd.
- In artikel 3.1 onderdeel m (nieuw, voorheen onderdeel o) worden de woorden ‘bijbehorende ondergeschikte’ geschrapt;
- In artikel 3.2 wordt na onderdeel d een nieuw onderdeel e ingevoegd, luidende: “e. overkappingen: bouwhoogte maximaal 7 meter;”
- In artikel 3.2 worden de oude onderdelen e t/m l vernoemd tot f t/m m.
- In artikel 3.3 wordt “h” vervangen door “i”;
- aan artikel 3.4 wordt een nieuw sub c toegevoegd, luidende: “c. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.”
- In artikel 3.5 wordt de zinsnede “Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken” vervangen door “Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken”
- Artikel 3.5 onder b vervalt en sub c wordt vernoemd tot b
- Bij het artikel 3.5 wordt een nieuw sub c toegevoegd luidende: “c van het vereiste als bedoeld in lid 3.4 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) teneinde de parkeernorm vast te stellen voor functies die niet voorkomen in de bij deze regels behorende ‘Lijst van parkeernormen’;
- De naam van de bestemming ‘Detailhandel-Perifeer’ (artikel 4) wordt gewijzigd in de naam ‘Gemengd-1’
- In artikel 4.1 vervalt onderdeel d;

- In artikel 4.1 wordt een nieuw onderdeel ingevoegd luidende: “ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is tevens horeca toegestaan tot ten hoogste categorie 2 van de ‘Staat van Horeca-activiteiten’, met een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van niet meer dan 200 m² per vestiging;”
- In artikel 4.1 wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende: “ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een zelfstandig kantoor (danwel meerdere zelfstandige kantoren) alsmede de functie dienstverlening toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops, met een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van niet meer dan 250 m² per eindgebruiker;”
- In artikel 4.1, wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende: “ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', is een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg inclusief detailhandel en/of horeca tot maximaal categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten met een (gezamenlijk) verkoopvloeroppervlak (VVO) van maximaal 100 m² toegestaan”
- worden in artikel 4.1 de onderdelen hernummerd;
- In artikel 4.2 wordt na onderdeel d een nieuw onderdeel e ingevoegd, luidende: “e. overkappingen: bouwhoogte maximaal 7 meter;
- In artikel 4.2 worden de onderdelen hernummerd;
- De tekst van artikel 4.3 wordt vervangen door “Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 onder g (*antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie*) tot een hoogte van maximaal 40 meter;”
- aan artikel 4.4 wordt een nieuw sub c toegevoegd, luidende: “c. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.”
- In artikel 4.5 wordt de zinsnede “Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken” vervangen door “Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken”
- Bij het artikel 4.5 wordt een nieuw sub c toegevoegd luidende: “c. van het vereiste als bedoeld in lid 4.4 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) teneinde de parkeernorm vast te stellen voor functies die niet voorkomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen';”
- In artikel 5 wordt de naam van de bestemming ‘Gemengd’ gewijzigd in de naam ‘Gemengd-2’
- In artikel 5.1 wordt onderdeel d geschrapt;
- In artikel 5.1 worden de onderdelen hernummerd;
- In artikel 5.3 wordt de zinsnede “Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken” vervangen door “Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken”
- aan artikel 5.4 wordt een nieuw sub c. toegevoegd, luidende: “c. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.”
- In artikel 5.5 wordt de zinsnede “Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken” vervangen door “Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken”
- Bij het artikel 5.5 wordt een nieuw sub c toegevoegd luidende: “c. van het vereiste als bedoeld in lid 5.4 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) teneinde de parkeernorm vast te stellen voor functies die niet voorkomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen';”
- In artikel 6.3 wordt de zinsnede “Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken” vervangen door “Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken”
- In artikel 7.3 wordt de zinsnede “Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken” vervangen door “Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken”
- In artikel 8.3 wordt de zinsnede “Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken” vervangen door “Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken”
- In artikel 10.3 wordt de zinsnede “Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken” vervangen door “Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken”

- In artikel 10.3 wordt het woord ‘ontheffing’ vervangen door het woord ‘omgevingsvergunning’.
- In artikel 10.4 onder a, worden de woorden ‘schriftelijke vergunning van het college van Burgemeester en Wethouders’ vervangen door ‘omgevingsvergunning’;
- In artikel 11.4 onder a, worden de woorden ‘van burgemeester en wethouders’ geschrapt;
- In artikel 11.4 lid 5, worden de woorden ‘Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning als bedoeld in lid 11.4 onder a’ vervangen door ‘De omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 11.4 onder a wordt uitsluitend verleend’;
- In artikel 12.3 onderdeel b sub 3 en artikel 12.4 onderdeel c sub 3 wordt het woord ‘onevenredig’ geschrapt.
- In artikel 12.4 onder a, worden de woorden ‘zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders’ te vervangen door ‘zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning’
- In artikel 12.4 onder e, worden de woorden ‘burgemeester en wethouders’ ver vangen door ‘het bevoegd gezag’;
- In artikel 15 worden de woorden ‘als bedoeld in artikel 7:10 Wro’ geschrapt;
- In artikel 17.1 wordt de aanhef luidende ‘Burgemeester en wethouders kunnen – tenzij op grond van hoofdstuk 2 ter zake reeds kan worden afgeweken – afwijken van de bepalingen van het plan voor:’ vervangen door ‘Bij omgevingsvergunning kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 ter zake reeds kan worden afgeweken – worden afgeweken van de bepalingen van het plan voor: ‘
- In artikel 18 Algemene wijzigingsregels wordt de aanhef vervangen en komt als volgt te luiden: *“Ten aanzien van bestaande bedrijfswoningen, voorzieningen voor cultuur en ontspanning, (perifere) detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, specifieke vorm van cultuur en ontspanning – 1, specifieke vorm van horeca – zalenverhuur en voorzieningen voor sport en ten aanzien van de maatvoeringen 'maximum oppervlakte (BVO) (m2)' of 'maximum vloeroppervlak; vvo (m2):”*
- In artikel 18 Algemene wijzigingsregels onderdeel a wordt de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1' ingevoegd.
- Bijlage 3 Lijst van parkeernormen wordt vervangen door een nieuwe Bijlage 3 Lijst van parkeernormen, luidende:

“De parkeernormen in deze lijst zijn gebaseerd op de kencijfers parkeren, volgens de uitgave 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV) uit 2012 van de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (Stichting CROW) te Ede (tel. 0318-62 04 10). De volgende normen, uitgedrukt in het aantal parkeerplaatsen per woning, zitplaats, baan dan wel brutovloeroppervlak (afgekort: b.v.o.) zijn van toepassing. Voor dit gebied geldt een norm voor sterk stedelijk gebied in de rest bebouwde kom.

HOOFD-FUNCTIE	functie	eenheid	parkeer norm	
			min	max
WINKELN	grootschalige detailhandel *	100 m2 BVO	2,5	5
	(perifere) detailhandel **	100 m2 BVO	3	4
	(showroom (auto's, boten etc.)	100 m2 BVO	0,6	0,8
	bouwmart, tuincentrum	100 m2 BVO	2,0	2,5
	kringloopwinkel	100 m2 BVP	1,4	1,9
WERKEN	(commerciële) dienstverlening (kantoren	100 m2 BVO	2,0	2,5

	met baliefunctie)			
	kantoren zonder baliefunctie	100 m2 BVO	1,4	1,9
	arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	100 m2 BVO	0,7	1,2
	arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	100 m2 BVO	1,9	2,4
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 BVO	1,3	1,8
	dansstudio / sportschool	100 m2 BVO	4,2	5,2
	seksclub	100 m2 BVO	5,0	5,0
	sociaal cultureel centrum / wijkgebouw	100 m2 BVO	1,0	3,0
	arts / maatschap / therapeut / conlultatiebureau	behandelkamer	1,5	2,5
	creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	arbeidsplaats	1,1	1,3
OVERIGEN	hotel	kamer	0,5	1,5
	kerk/ religieuze instelling	zitplaats	0,1	0,2

opmerking:		
winkelen	BVO	bruto vloeroppervlak
	VVO	verkoop (netto) vloeroppervlak (= winkelvloeroppervlak (WVO))
	100 m ² BVO = 60–80 m ² VVO	
	* grootschalige detailhandel	winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben en welke bij voorkeur gelegen zijn op perifere locaties (tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair, woninginrichting en meubels)
	** (perifere) detailhandel	alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen of nabij een bestaand of gepland winkelgebied liggen.

Bron: ASVV 2012 van CROW

Overige functies ter bepaling door een verkeerskundige op basis van de kengetallen CROW (ASVV2012).

Deze normen worden gebruikt voor de parkeerbalans. In de balans kan worden gerekend met dubbelgebruik, hiervoor is het noodzakelijk dat parkeerplaatsen te allen tijden openbaar toegankelijk zijn. Voor deze berekeningen worden aanwezigheidspercentages gehanteerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bewoners/werknemers parkeer en bezoekersparkeren.”

Wijzigingen in de verbeelding (plankaart)

N.a.v. de zienswijze van nr. 1 (inzake Markerkant 10-132)

- Ter plaatse van de panden Markerkant 10-132 en 136 wordt het aantal m² binnen de aanduiding ‘maximum vloeroppervlakte; vvo (m²)’ aangepast naar 500.

N.a.v. de zienswijze van nr. 4 (inzake Markerkant 12-02 G)

- Ter plaatse van de unit Markerkant 12-02 G wordt de aanduiding ‘detailhandel’ opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen in de verbeelding (plankaart):

- Ter plaatse van Markerkant 10-11A wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1’ opgenomen, alsmede de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’.
- Ter plaatse van Markerkant 14-2A, 2, 4 en 6 wordt aan de zijde van de Markerdreef het bouwvlak teruggelegd op de lijn van de bestaande bebouwing i.v.m. de gasleiding en de daaromheen liggende dubbelbestemming.
- Ter plaatse van het perceel Markerkant 14-2A wordt de bestemming ‘Bedrijf’ aan de schuine zijde aan de kant van de Spoordreef iets vergroot, overeenkomstig het bestaande gebruik.
- De bestemming ‘Detailhandel – Perifeer’ wordt hernoemd tot de bestemming ‘Gemengd – 1’, met uitzondering van die percelen waarvoor hierna een wijziging van de bestemming wordt beschreven;
- De bestemming ‘Gemengd’ wordt hernoemd tot de bestemming ‘Gemengd-2’, met uitzondering van die percelen waarvoor hierna een wijziging van de bestemming wordt beschreven;

Wijzigingen naar aanleiding van/na de motie

Mede naar aanleiding van de motie RV-157 worden de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Toelichting

- In § 5.1.1.1 wordt onder de kop *Perifere detailhandel* de keuze voor een afwijkende definitie van perifere detailhandel toegelicht;
- In § 5.1.1.1 wordt onder de kop *Algemeen en Maatschappelijke en semi-maatschappelijke voorzieningen* de tekst aangepast mede n.a.v. de reactie nr. 18, waarbij het uitgangspunt dat de deelgebieden 14 en 15 geschikte locaties zijn voor functiemenging is losgelaten. De tekst is voorts in lijn gebracht met het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan ‘Poldervlak 2011’;
- In § 5.1.2. is onder de kop *Kleinschalige maatschappelijke voorzieningen* de tekst in dezelfde lijn (als het voorgaande punt) aangepast en is aangegeven hoe met bestaande situaties is omgegaan;
- In § 5.2 is de tekst aangepast op het onderscheid in uitsterfregeling voor bestaande (op 23 november 2009 aanwezige) functies en illegale functies die in strijd zijn met het gewenste eindbeeld (wijzigingsbevoegdheid/voorlopige bestemming);
- § 6.1 Bestemmingsregeling. In deze paragraaf is een toelichting op het begrip perifere detailhandel toegevoegd, waarbij de aanpassing t.o.v. de Detailhandelsvisie is weergegeven. Tevens is verduidelijkt dat de opsomming van detailhandel in volumineuze goederen (sub a) geen limitatieve opsomming is en dat (brom)fietsen en scooters als volumineuze goederen worden aangemerkt op Markerkant.
- In § 6.1 zijn beschrijvingen opgenomen van de nieuwe artikelen 4 Bedrijf - Voorlopige bestemming en artikel 6 Gemengd -1 – Voorlopige bestemming;

- In § 6.1 is in de beschrijvingen van de verschillende bestemmingen de tekst aangepast op het onderscheid in uitsterfregeling voor bestaande (op 23 november 2009 aanwezige) functies en illegale functies die in strijd zijn met het gewenste eindbeeld (wijzigingsbevoegdheid/voorlopige bestemming)
- In § 6.1 wordt in de beschrijving van (het nieuwe) artikel 7 Gemengd – 2, de uitzondering voor perifere detailhandel geschrapt;
- In § 6.1 is onder de kop *Handhaving* is de tekst aangepast op het onderscheid in uitsterfregeling voor bestaande (op 23 november 2009 aanwezige) functies en illegale functies die in strijd zijn met het gewenste eindbeeld (wijzigingsbevoegdheid/voorlopige bestemming);
- § 6.3 onder de kop *Zienswijzen*, is aangevuld met de mogelijkheid te reageren op voorgenomen wijzigingen n.a.v. motie RG_157;
- In bijlage 2 Inventarisatie bestaande bedrijven bij de toelichting wordt de categorie van Markerkant 12 6 8 van dhp aangepast naar b;
- Na bijlage 8 is een nieuwe bijlage 9 Zienswijzennota.

Regels

- Artikel 1.56 perifere detailhandel, sub b wordt vervangen door de volgende tekst:
 - b. meubelbedrijven, woninginrichting en –stoffering
- In artikel 3.1 Bedrijf wordt sub h (specifieke vorm van horeca – zalenverhuur) geschrapt;
- In artikel 3.1 Bedrijf wordt sub l (aanduiding ‘maatschappelijk’) geschrapt;
- In artikel 3.1 Bedrijf wordt na het hernummerde sub j (was sub m, aanduiding ‘nutsvoorziening’) een nieuw sub k ingevoegd, luidende: “ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - motorclub' is tevens het gebruik door de Stichting ter Bevordering van het Harley Davidson gevoel en het Motorrijden in Almere als motorclub toegestaan;
-
- In artikel 3.1 wordt na het hernummerde sub m een nieuw sub n ingevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' is tevens een thuiszorgwinkel toegestaan;
- Als gevolg van de voorgaande aanpassingen worden in artikel 3.1 de onderdelen doorlopend hernummerd.
- Na artikel 3 wordt een nieuw artikel 4 ingevoegd, luidende:

Artikel 4 **Bedrijf - Voorlopige bestemming**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Voorlopige bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bijbehorende ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca, ondergeschikte workshops en bijbehorende kantoorruimten, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte voor (niet-zelfstandige) kantoordoeleinden mag worden gebruikt;
- b. bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de onder a bedoelde bedrijven;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - warmtekrachtcentrale' een bedrijf vallend onder categorie 5, zijnde een Warmtekrachtcentrale of Hulp Warmtecentrale, toegestaan met bijbehorend gasreducerstation;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel- tijdelijk' is tevens detailhandel toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops, waarvan uitgezonderd grootschalige- en perifere detailhandel, met een verkoopvloeroppervlakte (VVO) van niet meer dan 100 m² per vestiging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m²)' de bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) per vestiging niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m²;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer tijdelijk' is tevens detailhandel toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalenverhuur tijdelijk' is tevens horeca toegestaan in de vorm van zalenverhuur tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van niet meer dan 200 m² per vestiging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', is een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg inclusief detailhandel en/of horeca tot maximaal categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten met een (gezamenlijk) verkoopvloeroppervlak (VVO) van maximaal 100 m² toegestaan;
- h. Opslag, herverpakking en/of verkoop van consumentenvuurwerk en theatervuurwerk behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de veiligheidsafstanden zoals bedoeld in art. 1.2 en 1.3 van Bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit worden aangehouden ten opzichte van een kwetsbaar object of geprojecteerd kwetsbaar object als bedoeld in het Vuurwerkbesluit en deze veiligheidsafstanden op het eigen terrein worden gerealiseerd;

met de daarbij behorende

- i. erven;
- j. verkeers- en verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- k. straatmeubilair;
- l. groen- en waterhuishoudingsvoorzieningen,
- m. overige functioneel met de hiervoor genoemde bestemmingen verbonden voorzieningen;

één en ander met dien verstande dat:

- n. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, niet zijn toegestaan;
- o. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - warmtekrachtcentrale';
- p. opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk niet is toegestaan in (bedrijfs)woningen of tot de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen.
- q. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waarde-Archeologie 1', ze mede bestemd zijn voor de bescherming van de archeologische waarde van het gebied en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is;

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming en de aanduidingen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' de voorgeschreven maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage niet mogen worden overschreden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 31 meter;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- c. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 meter;
- d. overkappingen: bouwhoogte maximaal 7 meter;
- e. silo's: bouwhoogte maximaal 20 meter;
- f. schoorstenen: bouwhoogte maximaal 40 meter;
- g. lichtmasten: bouwhoogte maximaal 12 meter;

- h. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 meter;
- i. kunstobjecten: bouwhoogte maximaal 6 meter, oppervlakte maximaal 10 m²;
- j. vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 meter;
- k. reclameobjecten: bouwhoogte maximaal 12 meter;
- l. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder h (*antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie*) tot een hoogte van maximaal 40 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Op eigen terrein dient te worden voorzien in ruimte voor het laden en lossen.
- b. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte van zowel eigen medewerkers als bezoekers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen' dienen te worden aangehouden.
- c. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken

- a. van het bepaalde in lid 4.1 onder a teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de toelaatbare categorie(ën) van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- b. van het vereiste als bedoeld in lid 4.4 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) mits uit een gemeentelijke parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied aanwezig is voor de gevraagde functie;
- c. van het vereiste als bedoeld in lid 4.4 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) teneinde de parkeernorm vast te stellen voor functies die niet voorkomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen';

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - Voorlopige bestemming' te wijzigen in de in artikel 4.8 genoemde definitieve bestemming, voordat de in artikel 4.7 genoemde termijn is verlopen, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan deze bevoegdheid als het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specieke vorm van detailhandel - tijdelijk', 'specieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer tijdelijk' of 'specifieke vorm van horeca - zalenverhuur tijdelijk' langer dan één jaar niet meer in overeenstemming is met de desbetreffende aanduiding;

4.7 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt, bedraagt 5 jaar, gerekend vanaf de dag van vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Bestemmingsomschrijving definitieve bestemming

De voor 'Bedrijf - Voorlopige bestemming' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in artikel 4.7 bestemd voor 'Bedrijf', meer in het bijzonder voor:

- a. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bijbehorende ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca, ondergeschikte workshops en bijbehorende kantoorruimten, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte voor (niet-zelfstandige) kantoordoeleinden mag worden gebruikt;
- b. bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de onder a bedoelde bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', is een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg inclusief detailhandel en/of horeca tot maximaal categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten met een (gezamenlijk) verkoopvloeroppervlak (VVO) van maximaal 100 m² toegestaan;
- d. Opslag, herverpakking en/of verkoop van consumentenvuurwerk en theatervuurwerk behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de veiligheidsafstanden zoals bedoeld in art. 1.2 en 1.3 van Bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit worden aangehouden ten opzichte van een kwetsbaar object of geprojecteerd kwetsbaar object als bedoeld in het Vuurwerkbesluit en deze veiligheidsafstanden op het eigen terrein worden gerealiseerd;

met de daarbij behorende

- e. erven;
- f. verkeers- en verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. groen- en waterhuishoudingsvoorzieningen,
- i. overige functioneel met de hiervoor genoemde bestemmingen verbonden voorzieningen;

één en ander met dien verstande dat:

- j. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, niet zijn toegestaan;
- k. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
- l. opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk niet is toegestaan in (bedrijfs)woningen of tot de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen.
- m. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waarde-Archeologie 1', ze mede bestemd zijn voor de bescherming van de archeologische waarde van het gebied en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is;

4.9 Bouwregels

Op de in lid 4.8 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming en de aanduidingen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' de voorgeschreven maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage niet mogen worden overschreden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 31 meter; ;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- c. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 meter;
- d. overkappingen: bouwhoogte maximaal 7 meter;
- e. silo's: bouwhoogte maximaal 20 meter;
- f. schoorstenen: bouwhoogte maximaal 40 meter;
- g. lichtmasten: bouwhoogte maximaal 12 meter;

- h. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 meter;
- i. kunstobjecten: bouwhoogte maximaal 6 meter, oppervlakte maximaal 10 m²;
- j. vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 meter;
- k. reclameobjecten: bouwhoogte maximaal 12 meter;
- l. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 meter.

4.10 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.9 onder h (*antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie*) tot een hoogte van maximaal 40 meter.

4.11 Specifieke gebruiksregels

- a. Op eigen terrein dient te worden voorzien in ruimte voor het laden en lossen.
- b. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte van zowel eigen medewerkers als bezoekers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen' dienen te worden aangehouden.
- c. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

4.12 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken

- a. van het bepaalde in lid 4.8 onder a teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de toelaatbare categorie(ën) van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
 - b. van het vereiste als bedoeld in lid 3.4 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) mits uit een gemeentelijke parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied aanwezig is voor de gevraagde functie;
 - i. van het vereiste als bedoeld in lid 3.4 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) teneinde de parkeernorm vast te stellen voor functies die niet voorkomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen';
- Het oude artikel 4 (Detailhandel-Perifeer) wordt vernummerd naar artikel 5 (Gemengd-1);
 - Het oude artikel 5 (Gemengd) wordt vernummerd naar artikel 7 (Gemengd-2);
 - In het hernummerde artikel 5.1 (Gemengd-1) vervalt het hernummerde sub d (was artikel 4.1 sub e) betreffende de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
 - In artikel 5.1 (nieuw) wordt na henummering van de onderdelen, in sub d (betreffende de aanduiding 'detailhandel', was art. 4.1 sub f) de tekst vervangen door een nieuwe tekst luidende: ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel, anders dan perifere detailhandel, toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops, met een verkoopvloeroppervlakte (VVO) van niet meer dan 100 m² per vestiging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; vvo (m²)' de verkoopvloeroppervlakte (VVO) per vestiging niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m² en dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal winkels' het aantal vestigingen ter plaatse niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;”
 - In artikel 5.1 (nieuw) wordt een nieuw sub toegevoegd, luidende: “ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-siervissen' is tevens het gebruik ten behoeve van een detailhandel in siervissen en de daarbij horende benodigdheden toegestaan, in combinatie met in ondergeschikte mate detailhandel in reptielen en de daarbij horende benodigdheden”;

- In artikel 5.1 (nieuw) wordt een nieuw sub ingevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' is tevens een thuiszorgwinkel toegestaan;
- In artikel 5.1 (nieuw) worden de onderdelen doorlopend hernoemd;
- Na artikel 5 (nieuw) wordt een nieuw artikel 6 ingevoegd, luidende:

Artikel 6 Gemengd - 1 - Voorlopige bestemming

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1 - Voorlopige bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijven behorende tot (ten hoogste) categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bijbehorende ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca, ondergeschikte workshops en bijbehorende kantoorruimten, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte voor (niet-zelfstandige) kantoordoeleinden mag worden gebruikt;
- Bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de onder a bedoelde bedrijven;
- Perifere detailhandel, inclusief ondergeschikte workshops, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; vvo (m²)', de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet groter mag zijn dan het aangegeven aantal m²;
- Opslag, herverpakking en/of verkoop van consumentenvuurwerk en theatervuurwerk behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de veiligheidsafstanden zoals bedoeld in art. 1.2 en 1.3 van Bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit worden aangehouden ten opzichte van een kwetsbaar object of geprojecteerd kwetsbaar object als bedoeld in het Vuurwerkbesluit en deze veiligheidsafstanden op het eigen terrein worden gerealiseerd;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - tijdelijk' is tevens de functie cultuur en ontspanning toegestaan, met een bedrijfsvloeroppervlak (BVO) van maximaal 150 m² en met dien verstande dat ter plaatse geen voorstellingen met publiek gegeven mogen worden;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1' is tevens het gebruik ten behoeve van (kook)workshops en zaalverhuur toegestaan.
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tijdelijk' is detailhandel toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops, met een verkoopvloeroppervlakte (VVO) van niet meer dan 100 m² per vestiging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m²)' de bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) per vestiging niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m²;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - tijdelijk' is tevens dienstverlening of een zelfstandig kantoor toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops, met een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van niet meer dan 250 m² per eindgebruiker;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-zalenverhuur tijdelijk' is tevens het gebruik ten behoeve van zaalverhuur toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tijdelijk' zijn tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan, voor zover niet geluidsgevoelig zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van niet meer dan 150 m² per vestiging;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - tijdelijk' is tevens een zelfstandig kantoor (dan wel meerdere zelfstandige kantoren) alsmede de functie dienstverlening toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops, met een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van niet meer dan 250 m² per eindgebruiker;

met de daarbij behorende

- erven;
- verkeers- en verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- straatmeubilair;

- o. groen- en waterhuishoudingsvoorzieningen,
 - p. overige functioneel met de hiervoor genoemde bestemmingen verbonden voorzieningen;
- één en ander met dien verstande dat:
- q. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, niet zijn toegestaan;
 - r. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
 - s. opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk niet is toegestaan in (bedrijfs)woningen of tot de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen.
 - t. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waarde-Archeologie 1', ze mede bestemd zijn voor de bescherming van de archeologische waarde van het gebied en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming en de aanduidingen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' de voorgeschreven maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage niet mogen worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de voorgeschreven maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- d. erf- en terreinafscheidings: bouwhoogte maximaal 2 meter;
- e. overkappingen: bouwhoogte maximaal 7 meter;
- f. lichtmasten: bouwhoogte maximaal 12 meter;
- g. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 meter;
- h. kunstobjecten: bouwhoogte maximaal 6 meter, oppervlakte maximaal 10 m²;
- i. vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 meter;
- j. reclameobjecten: bouwhoogte maximaal 12 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het reclameobject niet hoger mag zijn dan 20 meter;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 onder g (*antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie*) tot een hoogte van maximaal 40 meter;

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Op eigen terrein dient te worden voorzien in ruimte voor het laden en lossen.
- b. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte van zowel eigen medewerkers als bezoekers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen' dienen te worden aangehouden.
- c. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken

- a. van het bepaalde in lid 6.1 onder a teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de toelaatbare categorie(ën) van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- b. van het vereiste als bedoeld in lid 6.4 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) mits uit een gemeentelijke parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied aanwezig is voor de gevraagde functie;
- c. van het vereiste als bedoeld in lid 6.4 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) teneinde de parkeernorm vast te stellen voor functies die niet voorkomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen';

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd - 1 - Voorlopige bestemming' te wijzigen in de in artikel 6.8 genoemde definitieve bestemming, voordat de in artikel 6.7 genoemde termijn is verlopen, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan deze bevoegdheid als het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specieke vorm van cultuur en ontspanning - tijdelijk', 'specieke vorm van detailhandel - tijdelijk', 'specieke vorm van dienstverlening - tijdelijk', 'specieke vorm van horeca - zalenverhuur tijdelijk', 'specieke vorm van kantoor - tijdelijk' of 'specieke vorm van maatschappelijk - tijdelijk', langer dan één jaar niet meer in overeenstemming is met de desbetreffende aanduiding;

6.7 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt, bedraagt 5 jaar, gerekend vanaf de dag van vaststelling van het bestemmingsplan.

6.8 Bestemmingsomschrijving definitieve bestemming

De voor 'Gemengd - 1 - Voorlopige bestemming' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in 6.7 bestemd voor 'Gemengd - 1', meer in het bijzonder voor:

- a. Bedrijven behorende tot (ten hoogste) categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bijbehorende ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca, ondergeschikte workshops en bijbehorende kantoorruimten, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte voor (niet-zelfstandige) kantoordoeleinden mag worden gebruikt;
- b. Bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de onder a bedoelde bedrijven;
- c. Perifere detailhandel, inclusief ondergeschikte workshops, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; vvo (m²)', de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet groter mag zijn dan het aangegeven aantal m²;
- d. Opslag, herverpakking en/of verkoop van consumentenvuurwerk en theatervuurwerk behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de veiligheidsafstanden zoals bedoeld in art. 1.2 en 1.3 van Bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit worden aangehouden ten opzichte van een kwetsbaar object of geprojecteerd kwetsbaar object als bedoeld in het Vuurwerkbesluit en deze veiligheidsafstanden op het eigen terrein worden gerealiseerd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1' is tevens het gebruik ten behoeve van (kook)workshops en zaalverhuur toegestaan.

met de daarbij behorende

- f. erven;
- g. verkeers- en verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- h. straatmeubilair;

- i. groen- en waterhuishoudingsvoorzieningen,
- j. overige functioneel met de hiervoor genoemde bestemmingen verbonden voorzieningen;
één en ander met dien verstande dat:
- k. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, niet zijn toegestaan;
- l. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
- m. opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk niet is toegestaan in (bedrijfs)woningen of tot de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen.
- n. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waarde-Archeologie 1', ze mede bestemd zijn voor de bescherming van de archeologische waarde van het gebied en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is.

6.9 Bouwregels

Op de in lid 6.8 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming en de aanduidingen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' de voorgeschreven maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage niet mogen worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de voorgeschreven maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- d. erf- en terreinafscheidings: bouwhoogte maximaal 2 meter;
- e. overkappingen: bouwhoogte maximaal 7 meter;
- f. lichtmasten: bouwhoogte maximaal 12 meter;
- g. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 meter;
- h. kunstobjecten: bouwhoogte maximaal 6 meter, oppervlakte maximaal 10 m²;
- i. vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 meter;
- j. reclameobjecten: bouwhoogte maximaal 12 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het reclameobject niet hoger mag zijn dan 20 meter;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 meter.

6.10 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.9 onder g (*antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie*) tot een hoogte van maximaal 40 meter;

6.11 Specifieke gebruiksregels

- a. Op eigen terrein dient te worden voorzien in ruimte voor het laden en lossen.
- b. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte van zowel eigen medewerkers als bezoekers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen' dienen te worden aangehouden.
- c. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

6.12 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken

- a. van het bepaalde in lid 6.8 onder a teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de toelaatbare categorie(ën) van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
 - b. van het vereiste als bedoeld in lid 6.11 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) mits uit een gemeentelijke parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied aanwezig is voor de gevraagde functie;
 - c. van het vereiste als bedoeld in lid 6.11 onder b (*op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid*) teneinde de parkeernorm vast te stellen voor functies die niet voorkomen in de bij deze regels behorende 'Lijst van parkeernormen';
- Het oude artikel 6 (Groen) wordt vernummerd tot artikel 8;
 - In artikel 7 Gemengd – 2 (nieuw), wordt de tekst van sub d vervangen door: ter plaatse van de aanduiding 'creativiteitscentrum' is het geven van creatieve workshops als hoofdactiviteit toegestaan;
 - In artikel 7 Gemengd – 2 (nieuw), wordt in sub e de tekst 'waarvan uitgezonderd grootschalige- en perifere detailhandel,' geschrapt;
 - In artikel 7 Gemengd – 2 (nieuw), wordt het oude sub g (aanduiding 'maatschappelijk') geschrapt;
 - In artikel 7 Gemengd – 2 (nieuw) wordt het oude sub h vernummerd tot sub g;
 - In artikel 7 Gemengd – 2 (nieuw) wordt na het vernummerde sub g een nieuw sub h ingevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding 'religie' is een religieuze voorziening toegestaan;
 - De oude artikelen 7 t/m 21 worden vernummerd tot de artikelen 9 t/m 23;
 - In het hernummerde artikel 20 Algemene wijzigingsregels (nieuw) wordt de cursieve tekst in de aanhef vervangen door: "*Ten aanzien van de aanduidingen bedrijfswoning, creativiteitscentrum, dansschool, (perifere) detailhandel, dienstverlening, kantoren, specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1, specifieke vorm van maatschappelijk - motorclub, religie, sport en zorginstelling en ten aanzien van de maatvoeringen 'maximum oppervlakte (BVO) (m2)' of 'maximum vloeroppervlak; vvo (m2):'*"
 - In het hernummerde artikel 20 Algemene wijzigingsregels (nieuw) wordt in sub a de aanduidingen 'cultuur en ontspanning', 'maatschappelijk' en 'specifieke vorm van horeca – zalenverhuur' geschrapt en de aanduidingen 'creativiteitscentrum', 'dansschool', 'religie', sport, specifieke vorm van maatschappelijk – motorclub' en 'zorginstelling' toegevoegd;

Verbeelding (plankaart)

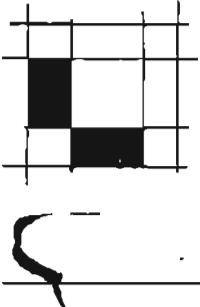
- Ter plaatse van Markerkant 10 6 en Markerkant 11 4 t/m 8 wordt de aanduiding 'maximum oppervlakte (bvo) m2)' vervangen door de aanduiding 'vloeroppervlakte; vvo (m2)' met als oppervlakte 1200 m2
- Ter plaatse van Markerkant 10 11 A en B wordt de bestemming 'Detailhandel – Perifeer' omgezet naar 'Gemengd – 1 – Voorlopige bestemming', wordt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tijdelijk' toegevoegd, wordt een bouwvlak opgenomen en vervalt ter plaatse van unit B de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid';
- Ter plaatse van Markerkant 10 11 G vervalt de aanduiding 'detailhandel', alsmede de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid';
- Ter plaatse van Markerkant 10 13 A en B vervalt de aanduiding 'maatschappelijk' en wordt op beide units de aanduiding 'zorginstelling' opgenomen en wordt op unit B tevens de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' toegevoegd;
- Ter plaatse van Markerkant 10 24 en deels op 26 wordt de aanduiding 'cultuur en ontspanning' vervangen door de aanduiding 'dansschool', met dien verstande dat de aanduiding 'cultuur en ontspanning' voor de overige units vervalt;

- Ter plaatse van Markerkant 10 30 wordt de aanduiding ‘maximum oppervlakte (bvo) (m2)’ omgezet naar de aanduiding ‘vloeroppervlakte; vvo (m2)’ met als oppervlakte 800 m2, wordt het bouwvlak aangepast (vergroot) en wordt de aanduiding ‘aantal winkels’ toegevoegd met als aantal 2;
- Ter plaatse van Markerkant 10 88 en 90 wordt de bestemming ‘Bedrijf’ omgezet naar de bestemming ‘Bedrijf – Voorlopige bestemming’, wordt de aanduiding ‘detailhandel’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – tijdelijk’, wordt een bouwvlak opgenomen en vervalt de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsbevoegdheid’;
- Ter plaatse van Markerkant 10 110 wordt de aanduiding ‘maatschappelijk’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – motorclub’;
- Ter plaatse van Markerkant 10 114 wordt de bestemming ‘Bedrijf’ omgezet naar de bestemming ‘Bedrijf – Voorlopige bestemming’, wordt de aanduiding ‘detailhandel’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – tijdelijk’, wordt een bouwvlak opgenomen en vervalt de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsbevoegdheid’;
- Ter plaatse van Markerkant 10 118 wordt de bestemming ‘Bedrijf’ omgezet naar de bestemming ‘Bedrijf – Voorlopige bestemming’, wordt de aanduiding ‘detailhandel’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – tijdelijk’, wordt een bouwvlak opgenomen en vervalt de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsbevoegdheid’;
- Ter plaatse van Markerkant 10 136 C wordt de bestemming ‘Detailhandel –Perifeer’ omgezet naar de bestemming ‘Gemengd – 1 – Voorlopige bestemming’, wordt de aanduiding ‘detailhandel’ omgezet naar de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – tijdelijk’, wordt een bouwvlak opgenomen en vervalt de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied’;
- Ter plaatse van Markerkant 10 136 D wordt de bestemming ‘Detailhandel –Perifeer’ omgezet naar de bestemming ‘Gemengd – 1 – Voorlopige bestemming’, wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca - zalenverhuur’ omgezet naar de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – zalenverhuur tijdelijk’, wordt een bouwvlak opgenomen en vervalt de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied’;
- Ter plaatse van Markerkant 10 136 F wordt de aanduiding ‘detailhandel’ omgezet naar de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - siervissen’;
- Ter plaatse van Markerkant 11 11 en 13 wordt de bestemming ‘Detailhandel –Perifeer’ omgezet naar de bestemming ‘Gemengd-1 – Voorlopige bestemming’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – tijdelijk’, wordt een bouwvlak opgenomen en wordt de aanduiding ‘maximum oppervlakte (bvo) (m2)’ vervangen door de aanduiding ‘vloeroppervlakte; vvo (m2)’ met als oppervlakte 700 m2 en wordt de aanduiding ‘dienstverlening’ omgezet naar de aanduiding ‘specifieke vorm van dienstverlening – tijdelijk’;
- Ter plaatse van Markerkant 12 1 10 en 18 vervalt de aanduiding ‘maatschappelijk’ en de aanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied’;
- Ter plaatse van Markerkant 12 1 12 wordt de aanduiding ‘detailhandel’ toegevoegd;
- Ter plaatse van Markerkant 12 1 17 wordt de aanduiding ‘maatschappelijk’ vervangen door de aanduiding ‘religie’;
- Ter plaatse van Markerkant 12 2 E en G vervalt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’, wordt op E de aanduiding ‘detailhandel’ toegevoegd en wordt op E en G de aanduiding ‘maximum oppervlakte (bvo) (m2)’ met als oppervlakte 205 m2 toegevoegd;
- Ter plaatse van Markerkant 12 3 3 wordt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ vervangen door de aanduiding ‘detailhandel’;
- Ter plaatse van Markerkant 12 3 5 vervalt de aanduiding ‘maatschappelijk’ en de aanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied’;
- Ter plaatse van Markerkant 12 3 6 wordt de aanduiding ‘maatschappelijk’ vervangen door de aanduiding ‘religie’;
- Ter plaatse van Markerkant 12 5 2 wordt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ vervangen door de aanduiding ‘detailhandel’;

- Ter plaatse van Markerkant 12 5 6 wordt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ vervangen door de aanduiding ‘detailhandel’;
- Ter plaatse van Markerkant 12 6 8 vervalt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’;
- Ter plaatse van Markerkant 12 6 17 en 18 wordt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ vervangen door de aanduiding ‘detailhandel’ en wordt de maataanduiding ‘maximum oppervlakte (bvo) (m2)’ met de waardel 370 m2 toegevoegd;
- Ter plaatse van Markerkant 12 6 19 wordt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ vervangen door de aanduiding ‘detailhandel’;
- Ter plaatse van Markerkant 12 6 27 worden de aanduidingen ‘detailhandel’, ‘creativiteitscentrum’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ toegevoegd;
- Ter plaatse van Markerkant 13-03 a/b wordt de bestemming ‘Detailhandel –Perifeer’ omgezet naar de bestemming ‘Gemengd – 1 – Voorlopige bestemming’, wordt een bouwvlak opgenomen en worden de aanduidingen ‘specifieke vorm van detailhandel - tijdelijk’ en ‘maximum oppervlakte (BVO) (m2)’ voor 190 m2 opgenomen;
- Ter plaatse van Markerkant 13-03 l worden de aanduidingen ‘detailhandel’ en ‘maximum oppervlakte (BVO) (m2)’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ verwijderd.
- Ter plaatse van Markerkant 13 03 D en G wordt de bestemming ‘Detailhandel –Perifeer’ omgezet naar de bestemming ‘Gemengd – 1 – Voorlopige bestemming’, wordt een bouwvlak opgenomen, vervalt de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’, wordt de aanduiding ‘detailhandel’ omgezet naar de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - tijdelijk’ (unit D) en de aanduiding ‘dienstverlening’ wordt omgezet naar de aanduiding ‘specifieke vorm van dienstverlening – tijdelijk’ (unit G);
- Ter plaatse van Markerkant 14 8 wordt de bestemming ‘Bedrijf’ omgezet naar de bestemming ‘Bedrijf – Voorlopige bestemming’, wordt een bouwvlak opgenomen, wordt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer tijdelijk’ en vervalt de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied’;
- Ter plaatse van Markerkant 14 14 en 16 wordt de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ toegevoegd;
- Ter plaatse van Markerkant 15 2 wordt de aanduiding ‘maximum oppervlakte (bvo) (m2)’ omgezet naar de aanduiding ‘maximum vloeroppervlakte; vvo (m2)’
- Ter plaatse van Markerkant 15 12 wordt de bestemming ‘Bedrijf’ omgezet naar de bestemming ‘Bedrijf – Voorlopige bestemming’, wordt een bouwvlak opgenomen, wordt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer tijdelijk’, wordt de aanduiding ‘detailhandel’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – tijdelijk’ en vervalt de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied’;
- Ter plaatse van Markerkant 15 14 en 16 wordt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ uitgebreid naar het gehele perceel;
- Ter plaatse van Markerkant 15 16 wordt de aanduiding ‘bedrijfswoning’ toegevoegd;
- Ter plaatse van Markerkant 15 25 J en K wordt de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ toegevoegd;
- Ter plaatse van Markerkant 15 25 U en R wordt de bestemming ‘Bedrijf’ omgezet naar de bestemming ‘Bedrijf – Voorlopige bestemming’, wordt een bouwvlak opgenomen en wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – zalenverhuur’ omgezet naar de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – zalenverhuur tijdelijk’.

X. Bijlage 1: Geanonimiseerde zienswijzen

Reclamant 1
Brijs 1



Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

t.a.v. Mevr. M Kriete

Amsterdam, 5 september 2011

Betreft: ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

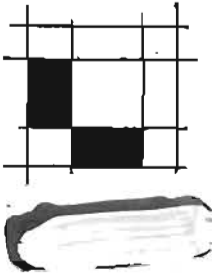
Geachte heer/mevrouw,

In het plan is opgenomen het adres Markerkant 10. , begane grond(a t.m. H) te Almere.
In het plan is vermeld dat het hier gaat om winkels tot 250 m2 tbv perifere detailhandel.
Dit moet zijn 500m2.
De 1^e etage is een grote ruimte van 2000 m2.

Wij vragen U dit aan te passen.

Met vriendelijke groet





Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

t.a.v. Mevr. M. Kniele

Amsterdam, 5 september 2011

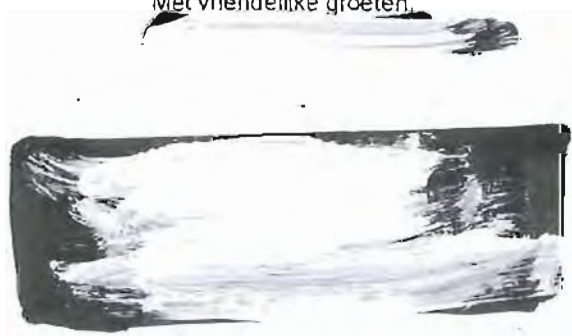
Betreft: ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

Geachte heer/mevrouw,

In het plan is opgenomen het adres Markerkant 12 () 12 () re Almere.
In het plan is vermeld dat het hier gaat om winkels in detailhandel tot 250 m².
Als de huidige gebruiker vertrekt en het pand meer dan 1 jaar leeg staat zal de
bestemming wijzigen in detailhandel tot 100m².
Dit is bouwkundig niet te realiseren. Wij vragen U de bestemming detailhandel 250m²
definitief te behouden.

Wij vragen U dit aan te passen.

Met vriendelijke groeten,



Aan het College van B & W/Gemeenteraad van Almere
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE
AANGETEKEND MET BERICHT VAN ONTVANGST

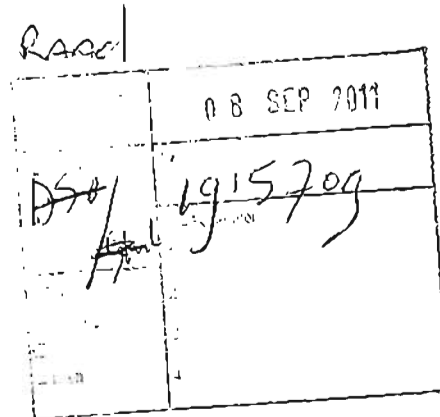
Hilversum, 7 september 2011

Inzake: Flaso / Markerkant 2011

Ref.: 211059 HK/iv

Uw ref.; ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

Geachte College,



Tot mij wendde zich mijn cliënte [redacted] zulks met het verzoek hierdoor namens cliënte haar zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerp Bestemmingsplan Markerkant 2009.

Cliënte is eigenares/verhuurster van de bedrijfsruimte plaatselijk bekend Markerkant 10, te Almere-Stad. De betreffende bedrijfsruimte is thans in gebruik als postverdeelcentrum krachtens een lopende huurovereenkomst met TPG Post. Vanwege de landelijke ontwikkelingen binnen TPG, bestaande uit opheffing van tal van regionale distributiecentra is cliënte reeds langere tijd geleden aangekondigd, dat de lopende huurovereenkomst zal worden opgezegd. Cliënte heeft zich vervolgens verstaan met uw gemeente teneinde de ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende perceel te bespreken alsook een wijze van verhuur die zou passen in het beleid van uw gemeente. Via de heer E. Schippers, acquisiteur van uw gemeente is cliënte vervolgens in overleg gekomen met Oriëntal Holding Europe B.V. De Oriëntal Groep maakt haar bedrijf van de import en verkoop van Aziatische en exotische levensmiddelen, groothandel en verkoop aan detaillisten en horecaondernemingen alsook aan particulieren door geheel Nederland. Binnen uw gemeente is bekend, dat Oriëntal al langere tijd de wens koestert zich in Almere te vestigen, nu Almere volledig passend zou zijn in de strategie van Oriëntal Groep voor wat betreft de opbouw van haar verzorgingsgebieden. De onderhandelingen, planvorming en gesprekken tussen cliënte en Oriëntal, in samenspraak met afdelingen Acquisitie enerzijds alsook Vergunningen, Toezicht & Handhaving anderzijds hebben uiteindelijk geleid tot een geoptimaliseerde planvorming welke door cliënte is gepresenteerd via haar architect H & E Architecten te Hilversum, en welke resulteert en in een uitwerking van de wens van de Oriëntal Groep en cliënte tot herinrichting van de onderhavige bedrijfsruimte. Zulks

heeft uiteindelijk geleid tot de wijziging van de interne verdeling van die ruimte in een gedeelte groothandel, magazijn, algemeen en detailhandel. Voor het detailhandelsgedeelte wordt voorzien een oppervlakte van circa 613 m² te gebruiken, op een totaal van circa 1800 m². Een kopie van een plattegrond ter zake, waarop in kleur de verdeling van de oppervlakte van de bedrijfsruimte is aangegeven doe ik u bijgaand toekomen (**bijlage 1**).

Kennisneming van het ontwerp Bestemmingsplan Markerkant 2009 leerde cliënte evenwel, dat in tegenstelling tot de loop van de gesprekken het ontwerp bestemmingsplan op zich zelf beschouwd onvoldoende ruimte lijkt te bieden voor ontwikkeling van de bedrijfsruimte van cliënte zoals voorzien. Hoewel cliënte begrijpt, dat in het huidige ontwerp bestemmingsplan haar perceel zou vallen onder de bestemming detailhandel- perifeer, zou het in de visie van cliënte te prefereren en geboden zijn, dat die bestemming in hoofdzaak groothandelsactiviteiten mogelijk zou maken, gekoppeld aan een subbestemming detailhandel, geënt op het bedrijf van de Oriëntal Groep door een oppervlakte van 613 m².

Cliënte beroept zich ter zake onder meer op het gelijkheidsbeginsel, nu op het hetzelfde bedrijventerrein, waaronder Markerkant 3 en 6 op dezelfde wijze (partiële) detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan en ook aan de achterzijde van het perceel van cliënte recentelijk nieuwe eenheden zijn opgericht, bestemd voor detailhandel.

Overigens brengt cliënte gaarne de navolgende argumenten in, welke zij bereid is zonodig nader toe te lichten en welke dit verzoek ondersteunen:

- Oriëntal Groep is zelf reeds lang in gesprek met de afdeling EZ van uw gemeente omtrent vestiging ter plaatse;
- Het perceel van cliënte is voor wat betreft het parkeren volstrekt zelfvoorzienend, nu het beschikt over omvangrijke parkeerruimte op eigen terrein;
- De detailhandelsfunctie is van ondergeschikt belang en het gebruik zou wat cliënte betreft gekoppeld kunnen worden aan dat door de Oriëntal Groep.
- Bij brief van 27 mei 2011 gericht aan uw gemeente, waarvan een kopie aan deze brief is gehecht als **bijlage 2** heb ik namens cliënte de voordelen van vestiging van de Oriëntal Groep ter plaatse geschetst en daarbij aangegeven, dat de activiteiten van Oriëntal die van bestaande ondernemers in de detailhandel bepaald niet bedreigen, doch slechts versterken. Graag verzoek ik u de inhoud van bedoelde brief als hier herhaald en ingelast te beschouwen, met dien verstande, dat Oriëntal haar plannen heeft herzien in dier voege, dat de verdeling detailhandel/groothandel ten gunste van de



groothandel inmiddels is bijgesteld en thans wordt uitgegaan van circa 1/3 detailhandel en 2/3 groothandel in overeenstemming met de maatvoering als vermeld in bijlage 1.

- Gunstige milieueffecten, nu particulieren en bedrijven nu zijn aangewezen op specifieke inkopen in Amsterdam, de meest nabije vestiging van Oriëntal Groep, terwijl bij vestiging van Oriëntal de inkopen in Almere zouden kunnen worden gedaan, zonder noemenswaardige verkeersbewegingen.
- Invulling van de onderhavige locatie na het vertrek van TPG is bijzonder moeizaam vanwege de slechte concurrentiepositie en leegstand van gelijkwaardige bedrijfslocaties in de directe nabijheid. Zulks klemt te meer, nu diverse buurtpercelen zoals hiervoor vermeld wel mede bestemd zijn voor detailhandel, zelfs tot 100%, hetgeen de concurrentiepositie van cliënte in verband met haar eigen locatie nog verder zou verslechteren, waardoor het gevaar van toekomstige leegstand en verpaupering van de locatie op de loer ligt.

Gaarne verzoek ik u het daarheen te leiden, dat het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming met het vorenstaande zou kunnen worden aangepast en ik zou het zeer op prijs stellen in verband met de lopende onderhandelingen tussen partijen zo mogelijk op korte termijn van u te mogen vernemen of Uw College bereid is aan dit verzoek tot aanpassing van het Ontwerp Bestemmingsplan medewerking te verlenen.

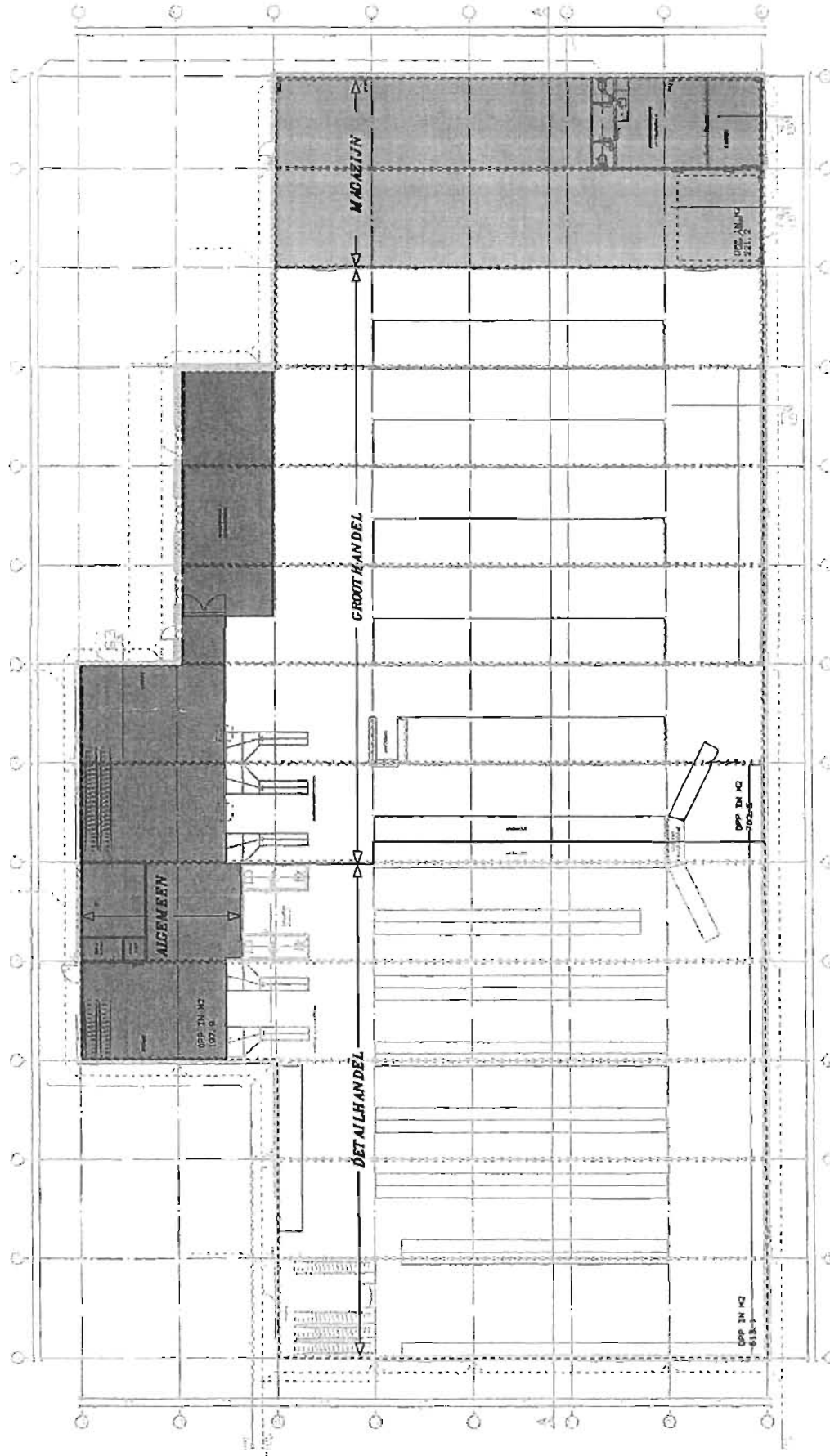
Cliënte gaf mij aan ten volle bereid te zijn haar verzoek toe te lichten, voor zoverre in dat kader nog onduidelijkheden mochten bestaan. In dat geval zou ik het op prijs stellen van uw zijde een uitnodiging voor een bespreking/hoorzitting te mogen ontvangen.

Vertrouwende u hiermede vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd,

met de meeste hoogachting,



PLATTEGROND
BEGANE GROND



Datum Afdruk
06 09 2011

SCHAAL

1: 300

NIEUWE TOESTAND
BEGANE GROND VV INDELING

TEK.NR.
AV-02



OVERZICHT m2:

ALGEMEEN	: 197,9m2
GROOTHANDEL	: 702,5m2
MAGAZIJN	: 221,2m2
DETAILHANDEL	: 613,1m2

Bijlage 2



Gemeente Almere
t.a.v. de heer E. Schippers
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Hilversum, 27 mei 2011
Inzake: Flaso / Markerkant 2011
Ref.:211059 HK/iv
Betreft: Markerkant 10.

Geachte heer Schippers,

In aansluiting op ons onderhoud ten gemeentehuize en het tussentijds verslag van uw collega de heer Maarten Rink bij e-mailbericht van 26 april jl. bericht ik u namens mijn cliënte (eigenares van bovenvermeld perceel als volgt.

Zoals bekend heeft cliënte overleg met de heer M. Chan, directeur van Oriental Holding Europe BV met betrekking tot de mogelijkheid tot aanhuur van bovenvermeld perceel. De Oriental groep is bij u bekend en ook tijdens ons overleg kwam aan de orde, dat gelet op het succes van deze groep en de door haar ontwikkelde activiteiten het voor alle betrokken partijen, inclusief de gemeente Almere, zeer profijtelijke situaties zou kunnen opleveren, indien Oriental ter plaatse gevestigd zou kunnen worden.

De Oriental groep bestaat circa 25 jaar en bestaat uit 16 vestigingen in Nederland. De groep doet aan import en verkoop van Aziatische en exotische levensmiddelen groothandel en verkoop aan detaillisten en horecaondernemingen als ook aan particulieren door geheel Nederland. Onderdeel van haar bedrijfsvoering is mede het bedrijven van detailhandel. Oriental koestert al langere tijd de wens zich in Almere te vestigen, nu Almere volledig zal passen in haar strategie van opbouw van verzorgingsgebieden.

Oriental voorziet dat op een dergelijke locatie normaliter voor circa 70% aan detailhandel zou worden bedreven en circa 30% aan groothandel. Beide activiteiten lopen wel in elkaar over. Oriental is van oordeel, dat haar activiteiten die van bestaande ondernemers in de detailhandel bepaald niet bedreigen, doch slechts versterken. In Almere-Stad bestaan enkele zogenoemde toko's die zich voornamelijk richten op het bereiden en verkopen van kant- en klare Indonesische gerechten. Voorts verzorgt men soms catering.

Verhoudingsgewijs zijn de betreffende toko's voorzien van een tamelijk beperkt assortiment, terwijl Oriental in staat is in beginsel alle ingrediënten voor welke authentieke Aziatische danwel exotische maaltijd ook te leveren. De betreffende toko's zullen altijd vanwege hun kleinschaligheid voldoende betekening in de markt houden en met de komst van Oriental een versterkt effect uitgaan van de ontwikkeling van Aziatisch en exotisch eetgedrag, waarvan vervolgens ook de toko's zullen profiteren.

Resumerend is Amazing Oriental een atypische onderneming voor Almere, die mede uit het oogpunt van plaatselijke werkgelegenheid een versterking voor de economische ontwikkeling van uw gemeente zou kunnen vormen. Gelet op het vorenstaande stel ik namens cliënte gaarne voor de mogelijkheden te onderzoeken om aan het College van B & W van Almere voor te leggen de vraag of op de onderhavige locatie in verband met het komende bestemmingsplan een ruimere detailhandelsfunctie zou kunnen worden gecreëerd, zodat Oriental ter plaatse zou kunnen worden gevestigd op basis van het komende bestemmingsplan.

Namens cliënte zou ik het zeer op prijs stellen, indien u dit verzoek zou willen inbrengen in uw overleg met de portefeuillehouders en gaarne verzoek ik u mij te berichten of ter zake principebereidheid aan de zijde van het College zou kunnen bestaan.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en gaarne van u vernemend,

met vriendelijke groet,



Gemeente Almere
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 200
1300 AE Almere

uw kenmerk

ons kenmerk
HW/888

datum
9 september 2011

bijlagen

onderwerp
Ontwerp bestemmingsplan
Markerkant 2009

e-mail

Geachte college,

Hierbij maken onderstaande organisaties gezamenlijk gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op het ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009.

Inleiding

De

hebben eind 2009 een reactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009. De eerste twee gezamenlijk. In de reactienota is te lezen in welk opzicht de ingediende zienswijzen tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan hebben geleid. De algemene conclusie daarbij is dat dit niet overal het geval is. De opmerkingen en bezwaren die destijds in de zienswijzen zijn gemaakt worden derhalve hieronder gedeeltelijk herhaald omdat ze nog steeds relevant zijn.

Bestemmingsplan in beleidskader

De gezamenlijke indieners hebben grote problemen met het feit dat het huidig ontwerp bestemmingsplan onder andere is gebaseerd op een Detailhandelsnota uit 2004 terwijl er al sinds de voorontwerpfase in 2009 wordt gesproken over een actuele detailhandelsnota die er zeer binnenkort zou komen. Een actueel beleid is volgens het gehele georganiseerde bedrijfsleven hard nodig. Daarin zullen mogelijk lastige besluiten moeten worden genomen. De ongewenste en formeel ongeoorloofde ontwikkeling van reguliere detailhandel op Markerkant wordt juist gezien als één van de belangrijkste onderwerpen waar een actueel detailhandelsbeleid helderheid in moet scheppen. Dit probleem wordt ervaren door zowel de georganiseerde detailhandel als het georganiseerde overige bedrijfsleven. Het is aan de ondernemers niet meer uit te leggen dat er al jaren een actueel detailhandelbeleid beloofd wordt terwijl met de procedure voor het bestemmingsplan voor een gebied dat juist als één van de grootste knelpunten wordt ervaren wordt doorgegaan zonder acht te slaan op een noodzakelijk actueel beleid. Zoals in de eerdere zienswijze reeds opgemerkt: er wordt een omgekeerde weg bewandeld. De opmerking in de reactienota - dat het actualiseren van bestemmingsplannen en het opstellen van beleidskaders een vrijwel continu proces is waarbij het ene traject niet gelijk op loopt met het ander - doet geen recht aan de specifieke situatie zo die geldt voor Markerkant en een actueel detailhandelsbeleid dat volgens belofte binnenkort zal moeten verschijnen. Wij vermelden daarbij dat er sinds het voorontwerp in 2009 en het huidig



ontwerp in 2011 alle tijd is geweest om een actueel detailhandelbeleid op te stellen en het bestemmingsplan Markerkant daarop af te stemmen.

Bereikbaarheid en mobiliteit

In de zienswijze op het voorontwerp is voorgesteld om samen met het georganiseerde bedrijfsleven een verkeersplan op te stellen. Dat aanbod staat nog steeds.

Reguliere detailhandel

Een bedrijventerrein is in beginsel geen geschikte locatie is voor reguliere detailhandel, zo wordt in dit bestemmingsplan geformuleerd. Dit uitgangspunt onderschrijven wij. Wij zijn het echter niet eens met de opvatting dat het bedrijventerrein Markerkant voor de reguliere detailhandel een alternatief kan vormen ten opzichte van het stadscentrum. Markerkant is zeer ver van het winkelcentrum gelegen, zeker blok 12, waar reguliere detailhandel bestemd wordt. Er is geen enkele synergie tussen de reguliere detailhandel op Markerkant en het stadscentrum. Een synergie die wel wordt beoogd bij het creëren van aanloopgebieden naar het stadscentrum. In het geval van detailhandel op het Markerkant is er sprake van detailhandel op een goedkope locatie zonder dat er enig verband bestaat (of gaat ontstaan) met de detailhandel in het stadscentrum behalve in negatieve zin (oneerlijke concurrentie).

De situatie dat er veel bedrijven op Markerkant zijn gevestigd, in strijd met het bestemmingsplan is onwenselijk en een doorn in het oog van veel ondernemers, met name detailhandelaren in de winkelcentra van Almere. Er moet niet onderschat worden welk effect de illegaal aanwezige vestigingen van reguliere detailhandel hebben op de detailhandelpositie van het stadscentrum, maar ook op overige aangewezen detailhandelscentra in Almere zoals Buitenmere, Doemere en Almere Haven, waar relatief goedkope ruimte voorhanden is. Voor Markerkant geldt dat het gevaar bestaat dat laagwaardige invulling van reguliere detailhandel leidt tot achteruitgang in kwaliteit, en uitstraling.

Er kan niet worden gesteld dat de ligging van Markerkant (gebied 12, tegen de ring aan) de functie van aanloopstraten voor het centrum heeft overgenomen. Aanloopstraten hebben interactie met het hoofdwinkelcentrum. Daar is hier geen sprake van. Wij zijn voorstander van het creëren van mogelijkheden voor startende ondernemers in de directe nabijheid van het winkelcentrum. Er zijn mogelijkheden voor het creëren van aanloopstraten bijvoorbeeld in de Passages en de oost-west straten tussen het NS station en het nieuwe stadshart. Er kan een plan worden opgezet waarbij invulling wordt gegeven aan die mogelijkheden waarbij gedacht kan worden aan broedplaatsen en regelingen die erin voorzien dat een ondernemer die voldoende krachtig is geworden verhuist naar het stadscentrum. Op die manier ontstaat een detailhandelsstructuur waarin de verschillende gebieden elkaar ondersteunen en aanvullen. U formuleert zelf ook de wens voor de toekomst om dit milieu in het stadscentrum te bieden. Wij werken graag met u samen om hierin tot uitvoering te komen. Het nu en in de toekomst blijven toestaan van reguliere detailhandel op Markerkant betekent waarschijnlijk dat het ontwikkelen van een aanloopstraatstructuur in het centrum minder snel gerealiseerd zal worden omdat er vanuit de markt minder druk zal zijn.

Het toestaan van reguliere detailhandel op Markerkant wordt beargumenteerd vanuit de wens goedkope ruimte beschikbaar te stellen voor startende detailhandel. Wij zijn van mening dat elders in de stad in winkelcentra voldoende relatief goedkope ruimte voorhanden is. Bijvoorbeeld in Almere Haven, Almere Buiten en Doemere. Overigens is de verwachting dat prijzen in de toekomst mogelijk verder dalen. Uw argument voor het legaliseren en uitbreiden van reguliere detailhandel op Markerkant gaat ons inziens dus niet op.



Wij constateren dat in het ontwerp bestemmingsplan een wijziging heeft plaatsgevonden ten opzichte van het voorontwerp als het gaat om de clustering van reguliere detailhandel op Markerkant. U kiest ervoor de aanwezige detailhandel te concentreren binnen de blokken 12, 12.1 en 12. Voor de rest van Markerkant stelt u een uitsterfregeling voor. Wij stellen voor dat u de uitsterfregeling breder hanteert, te weten voor alle reguliere detailhandel op Markerkant. Wij gaan er vanuit dat als een uitsterfregeling voor een deelgebied mogelijk is, dat dit dan ook voor het hele gebied mogelijk is. Een volledige uitsterfconstructie is ook het uitgangspunt van de Toekomstvisie Markerkant die in het verleden is opgesteld.

Aan het eind van paragraaf 5.1.1.2 stelt u dat er regels zijn opgesteld die moeten voorkomen dat er alsnog een situatie ontstaat waarin detailhandel die thuis hoort in het stadscentrum, zich op Markerkant zal vestigen. Wij lezen die regels echter niet terug in het bestemmingsplan, behalve de clustering van in de hierboven genoemde blokken. Volgens ons voorkomt dit niet dat op Markerkant zich bedrijven gaan vestigen die eigenlijk in het stadscentrum thuis horen maar geeft dit slechts een kwantitatieve grens.

U heeft een uitsterfconstructie vorm gegeven door middel van een algemene wijzigingsbevoegdheid (zoals onder ander verwoord in artikel 18). Wij stellen voor dat de bepaling dat het oude gebruik langer dan een jaar moet zijn beëindigd te schrappen zodat direct na het vervallen van het oude gebruik de bestemming kan worden gewijzigd.

Samenvattend geldt voor reguliere detailhandel dat wij van mening zijn dat er eerst een richting gevend actueel detailhandelsbeleid moet zijn, dat Markerkant geen aanloopfunctie heeft in relatie tot het stadscentrum, dat elders in de stad relatief goedkope ruimte voorhanden is, dat voor de aanwezige reguliere detailhandel een uitsterfconstructie moet worden toegepast en extra ruimte voor regulier detailhandel op Markerkant niet moet worden gefaciliteerd.

Maatschappelijke voorzieningen

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat in de stad in woongebieden vaak geen ruimte is voor (kleinschalige) maatschappelijke of semi- maatschappelijke voorzieningen. Argumenten die ingaan op de versterking of verzwakking van een bedrijventerrein waar die maatschappelijke functies dan maar naar toe moeten missen. Dit komt neer op de redenering: 'we hebben geen plaats in een woongebied, dan moet het maar op een bedrijventerrein'. Deze opstelling ervaren wij vaker en vinden wij zeer ongewenst.

Wij constateren dan ook met tevredenheid dat de zoekzone voor maatschappelijke functies op Markerkant is komen te vervallen. Dat betekent niet dat maatschappelijke functies op bedrijventerreinen in alle gevallen ongewenst zijn. Uitgangspunt moet echter zijn dat een bedrijventerrein een economische functie heeft en dat de invulling van een bedrijventerrein die economische functie dient te versterken. Dit is een ander uitgangspunt dan u formuleert op pagina 57, te weten dat een maatschappelijke functie geen onoverkomelijke hinder mag opleveren voor de bedrijven.

Wij adviseren alleen die maatschappelijke activiteiten toe te staan die een versterkende functie hebben voor het bedrijventerrein. Als voorbeeld geldt dat een sportschool een versterkende waarde kan hebben op een bedrijventerrein omdat het voor werknemers een toegevoegde waarde biedt en het zorgt voor meer activiteit op het bedrijventerrein in de doorgaans stille avonden. Voor het toekomstige bestemmingsplan adviseren wij uw keuze nader te overwegen en te beargumenteren welke (semi) maatschappelijke functies de kwaliteit van het bedrijventerrein versterken. In gevallen waar hier geen



sprake van is dient de gemaakte keuze ons inziens te worden gewijzigd. Binnen het kader dat alleen versterkende maatschappelijke activiteiten mogelijk zijn adviseren wij vestiging pas toe te staan nadat hierover per geval overleg is gevoerd met het georganiseerde bedrijfsleven op Markerkant. Dit overleg moet voorzien in een serieuze, niet te negeren positie van het bedrijfsleven in het beslismodel waarin zowel lokale ondernemers als de overkoepelende organisatie en zijn vertegenwoordigd.

Wij lezen in het ontwerp bestemmingsplan op bladzijde 46 dat op Markerkant zich één seksinrichting mag vestigen. Hiertegen maken wij een groot bezwaar. De vestiging van een seksinrichting op een bedrijventerrein doet sterke afbreuk aan het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein met negatieve gevolgen voor de daar gevestigde bedrijven. Een seksinrichting versterkt de het economisch functioneren van een bedrijventerrein niet.

Actualisering

Als bijlage 2 bij de Toelichting is een lijst opgenomen van aanwezige bedrijven. Dit is een lijst van november 2009. Deze is dus niet meer recent. Wij verzoeken u een actuele lijst met aanwezige bedrijven te gebruiken om te voorkomen dat individuele bedrijven problemen gaan krijgen. Wij hebben signalen gekregen van bedrijven die niet op de lijst vermeld staan maar al wel enige tijd op het bedrijventerrein zijn gevestigd.

Op pagina 27 van het ontwerp bestemmingsplan wordt vermeld dat er een LPG installatie aanwezig is ter plaatse van Markerkant nummer 14. Volgens onze informatie is die installatie reeds verwijderd. Wij verzoeken u het bestemmingsplan hierop aan te passen. Dit voorkomt onnodige belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Tot slot

Wij gaan graag samen met u op zoek naar goede oplossingsrichtingen voor Markerkant en de positie van reguliere detailhandel. Wij verzoeken u daarbij vriendelijk kennis te nemen van bovenstaande opmerkingen en onze adviezen mee te nemen in de aanpassing van het bestemmingsplan Markerkant zodat er een robuust bestemmingsplan tot stand komt dat maximaal ruimte biedt voor de groei van de economie in Almere.

Hoogachtend,



Directeur
Vereniging Bedrijfskring Almere



Directeur
Ondernemers Vereniging Stadshart Almere



Voorzitter
Winkeliersvereniging Buitenmere



Voorzitter
Winkeliersvereniging DoeMere





Bestuurder
Belangenvereniging Ondernemers Almere Haven



Algemeen Directeur
Bun Vastgoed B.V.



Ruimtelijk economisch adviseur
Hoofdbedrijfschap Detailhandel



Gemeenteraad van Almere
 Postbus 200
 1300 AE Almere

Ingehouden poststuk gemeente Almere	09 SEP 2011
Bestuursoverheid Raad	Nr. 1917826
Postcode	1300 AE
Postbusnummer	200
Postcode	3
Postcode	4

Almere, 8 september '11

Aangetekend

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij wil ondergetekende haar zienswijze indienen m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009.

In dit ontwerp wordt er van uitgegaan dat zich op Markerkant 14

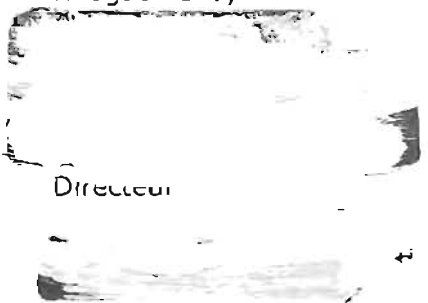
een LPG-tank met bijbehorend vulpunt bevindt (zie blz 27 van het bestemmingsplan). Deze LPG-installatie is geruime tijd geleden reeds verwijderd tijdens de verbouwing tot onbemand Shell-tankstation. Blijkbaar is dit nog niet verwerkt in het ontwerp.

Een voor ons belangrijk gevolg hiervan is echter dat het gedeelte van het pand op Markerkant 14 dat *binnen* de blauwe veiligheidscirkel valt *niet* de bestemming dhp draagt. Dit is op uw plankaart duidelijk te zien.

Naar onze mening kan de bestemming dhp van toepassing zijn op het *gehele* pand op Markerkant 14 aangezien de LPG-veiligheidscirkels geen functie meer hebben. Betreffende pand is eigendom van [redacted] en op dit moment is [redacted] erin werkzaam.

Met vriendelijke groet en in afwachting van uw antwoord verblijf ik,

Hoogachtend,



Directeur

Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

t.a.v. Mevr. M. Kriele

Almere, 5 september 2011

Betreft: ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

10111 gemeente vesting Almere	17 SEP 2011
omschrijving	Nr. 1918396
Raad	Formulier voor
1	
2	
3	
4	

Geachte heer/mevrouw,

In het plan is opgenomen het adres Markerkant 12 te Almere.

In het plan is vermeld dat het hier gaat om een winkel tot 250 m² tbv perifere detailhandel.

Dit moet zijn detailhandel.

Wij vragen U dit aan te passen.

Met vriendelijke groeten,



Reclamant 6

reg. brief poststuk gemeente Almere	13 SEP 2011	1/20
afzender DSO/ Binnen	titel 1920043	
afnemer	1	p
aanvangst	2	
bevestiging	3	
<input type="checkbox"/> ja	4	
<input type="checkbox"/> nee		

PER AANGETEKENDE POST

Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Dossier: 20110684

Tevens per telefax: (036) [redacted]

Amsterdam, 12 september 2011

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan "Markerkant 2009"

Geachte Raad,

Namens cliënten, [redacted] beide
gevestigd te Huizen, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp-bestemmingsplan
"Markerkant 2009" (hierna: "Het Ontwerp"). Het Ontwerp ligt tot en met 12 september
2011 ter visie, zodat deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

I. Inleiding

1. Cliënten zijn eigenaar van Markerkant 11 [redacted]
en 16 [redacted]. In die hoedanigheid zijn zij van mening dat het Ontwerp na
verwerking van de ingebrachte inspraakreacties aanzienlijk is verbeterd,
geconcretiseerd en verduidelijkt. Hoewel cliënten het merendeel van de
aangebrachte wijzigingen onderschrijft en toejuicht, concluderen zij niettemin dat
het huidige en toekomstige gebruik van haar eigendommen niet geheel juist in het
Ontwerp is verdisconteerd. Daarnaast wensen cliënten een aantal aanpassingen op
het Ontwerp te zien, met dien verstande dat aan de zittende ondernemers
voldoende ruimte wordt geboden om hun activiteiten ter plaatse succesvol uit te
kunnen oefenen.

II. Inhoud bestemmingsplan

2. Op de lijst "Inventarisatie bestaande bedrijven" (bijlage 2 bij het Ontwerp en
bijlage 1 bij deze zienswijze) is het huidige gebruik van de panden van cliënten
weergegeven. In dit overzicht is het gebruik gecategoriseerd als "dhp"
(detailhandel-perifeer), "dv" (dienstverlening), "b" (bedrijven) of "dh"
(detailhandel).

3. De in de lijst "Inventarisatie bestaande bedrijven" geconstateerde gebruiksvormen zijn in het Ontwerp met een positieve bestemming opgenomen. Daarbij is voor de aanduidingen "detailhandel" en "dienstverlening" een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, waarmee B & W deze functies (of de daarvoor geldende maatvoeringen) kunnen verwijderen teneinde het opnieuw realiseren of in gebruik nemen ten behoeve van de met de aanduiding bedoelde functie onmogelijk te maken.
4. Op grond van het Ontwerp heeft het perceel Markerkant 11 de bestemming "Detailhandel-perifeer" en heeft het onbebouwde gedeelte tevens de dubbelbestemming "Waarde-archeologie I". Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70% en de maximum bouwhoogte 13 meter. Dezelfde bestemming en bebouwingsvoorschriften gelden voor Markerkant 16.
5. Markerkant 13 bestaat uit twee onderdelen: het kopgebouw De Mondriaan en de afzonderlijke Mondriaan units (16 units). Voor het kopgebouw geldt de bestemming "Detailhandel-perifeer" met een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor de afzonderlijke De Mondriaan units geldt dezelfde bestemming, met dien verstande dat een tweetal units tevens de aanduiding "detailhandel" heeft, alsmede de gebiedsaanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied". Voor deze twee units geldt een maximum oppervlakte BVO van 190 m². Aan één unit is de aanduiding "Dienstverlening" toegekend, met eveneens de gebiedsaanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied".
6. De voor "Detailhandel-perifeer" aangewezen gronden zijn op grond van artikel 4 van de planregels bestemd voor (voor zover hier relevant):
 - a. *bedrijven behorende tot (ten hoogste) categorie 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, inclusief bijbehorende ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca, ondergeschikte workshops en bijbehorende kantooruimte, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte voor (niet-zelfstandig) kantoordoeleinden mag worden gebruikt;*
 - b. *bedrijven die niet in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de onder a. bedoelde activiteiten;*
 - c. *perifere detailhandel, inclusief ondergeschikte workshops, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum vloeroppervlakte, vvo (m²), de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet groter mag zijn dan het aangegeven aantal vierkante meters;*
[...]

- f. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops, met een verkoopvloeroppervlakte (vvo) van niet meer dan 100 m² per vestiging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (bvo) (m²)" de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) per vestiging niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m²;
[...]
- g. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor "Waarde-archeologie I", ze mede bestemd zijn voor de bescherming van de archeologische waarde van het gebied in het bepaalde van artikel 12 van toepassing is.


III. Zienswijzen

Aanpassing van Ontwerp aan huidige gebruik

7. De inhoud van bijlage 2 bij het Ontwerp ("Inventarisatie bestaande bedrijven") en - als gevolg daarvan - de plankaart geven niet voor alle locaties het gebruik op een juiste wijze weer. In **bijlage 2** van deze zienswijze hebben cliënten het huidige gebruik, de aard van de bedrijven en de categorieën (dhp, dh, dv en b) weergegeven. Vriendelijk verzoeken zij u dit gebruik in het Ontwerp op te nemen.

Verduidelijking "perifere detailhandel"

8. De eigendommen van cliënten zijn momenteel als volgt in gebruik:
- Markerkant 13- / 16 units: onder meer winkels in de wooninrichtingsbranche
 - Markerkant 13-
 - Markerkant 11-
 - Markerkant 11-
 - Markerkant 16-
9. Op de lijst "Inventarisatie bestaande bedrijven" zijn () en () als "perifere detailhandel" aangemerkt. Hoewel cliënten deze kwalificatie onderschrijven, vragen zij zich af of de in het Ontwerp gehanteerde definitie van "perifere detailhandel" op een juiste wijze op dit gebruik aansluit.
10. Onder "Perifere detailhandel" moet volgens artikel 1.56 worden verstaan:
- "Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:
- a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, brommers, fietsen, keukens, sanitair, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
 - b. grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
 - c. tuincentra;
 - d. bouwmarkten."

11. Om verwarring over de toelaatbaarheid van het huidige gebruik te voorkomen, verzoeken cliënten u de definitie van perifere detailhandel te verduidelijken, met dien verstande dat bedrijven als  door de definitie van "perifere detailhandel" worden gedekt. Hoewel niet aannemelijk, zou over de toelaatbaarheid van deze functies op basis van de huidige definitie van perifere detailhandel discussie kunnen ontstaan.

Onevenredige beperkingen detailhandel

12. Hoewel cliënten verheugd zijn met een positieve bestemming voor het huidige gebruik op Markerkant 11, 13 en 16, zijn zij vooralsnog van mening dat het Ontwerp de mogelijkheden voor reguliere detailhandel op deze locaties ten onrechte heeft uitgesloten.
13. In hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is reeds geconstateerd dat De Markerkant steeds meer is veranderd in een consumentenverzorgend terrein. In de Toekomstvisie Markerkant 2015 is zelfs onderkend dat in een groeiende en ontwikkelende stad als Almere ruimte moet zijn voor een kleinschalige en marginale detailhandel. De strategische ligging van Markerkant nabij het centrum en de goede bereikbaarheid maakt dat dit gebied de functie van aanloopstraat vooralsnog heeft overgenomen. Daarbij is gebleken dat het stadscentrum niet voorziet in vestigingslocaties waar de aanwezige reguliere detailhandelsvestigingen op Markerkant behoefte aan hebben.
14. Duidelijk is dat de Markerkant in de huidige vorm van broedplaatsmilieu (units met zeer beperkte omvang VVO en een lage huurprijs) niet concurrerend is voor het stadscentrum. Functies die zich op de Markerkant vestigen zijn nog niet in staat zich in het stadscentrum te vestigen, te meer omdat hiervoor nog geen betaalbare winkelvoorraad aanwezig is. Om die reden zijn cliënten van mening dat in het bestemmingsplan ruimte moet worden geboden voor het toelaten van nieuwe vestigingen van reguliere detailhandel, ook buiten deelgebied 12.
15. Cliënten achten het onderscheid dat de gemeente maakt tussen deelgebied 12 (wel toestaan van detailhandel) en de overige deelgebieden (niet toestaan van detailhandel) niet alleen vanuit het gelijkheidsbeginsel, maar ook uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar. Onduidelijk is waarop het onderscheid in behandeling van de verschillende deelgebieden is gebaseerd. Naar de mening van cliënten is voor het uitsluiten van detailhandel in deelgebieden 11, 13 en 16 geen ruimtelijke relevante onderbouwing aanwezig. Dat klemt te meer voor De Mondriaan Units (16 stuks), welke ruimten zich bij uitstek lenen voor detailhandelsgebruik. Cliënten concluderen dan ook dat deze wijze van bestemmen in strijd met een "goede ruimtelijke ordening" van art. 3.1 lid 1 Wro moet worden geacht.
16. In het verlengde van het voorgaande wijzen cliënten bovendien op de inhoud van artikel 1.1.2 Bro. Daarin is bepaald dat bij het stellen van regels in een bestemmingsplan moet worden voorkomen dat strijdigheid ontstaat met het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU) en de

Dienstenrichtlijn en daarom niet kan worden toegestaan. Gezien de beperking in toegestane functies achten cliënten deze strijdigheid in ieder geval een gegeven.

17. In het licht van het voorgaande verzoeken cliënten u het Ontwerp voor de Markerkant 11, 13 en 16 te verruimen, met dien verstande dat op deze locaties reguliere detailhandel – zónder beperkingen in het aantal m² - wordt toegestaan. Voor zover het aantal toelaatbare m² in de twee De Mondriaan Units reeds is beperkt tot 190 m², verzoeken cliënten u deze onevenredige beperking te schrappen.

Toevoegen afslag ter hoogte van Kwantum verbeteren bereikbaarheid

18. De interne verkeerstructuur van De Markerkant bestaat uit de erftoegangswegen IJsselmeerweg, Mosweg en Markerkant 10, 11, 12, 13, 14 en 15. De wegen sluiten aan op de Markerdreef en de Spoordreef. De wegen op Markerkant 12, 13 en 14 zijn doodlopend, waardoor zich aan het einde van de wegen geregeld problemen voordoen. Naast het feit dat regelmatig wordt gekeerd op de weg, nodigt de interne verkeersontsluiting niet uit om Kwantum aan de Markerkant 13-05 te bezoeken. De bereikbaarheid en ontsluiting kunnen aanzienlijk verbeterd worden door het opnemen van een extra afslag vanaf de stoplichtingen op de Markerdreef ter hoogte van de Kwantum, de Markerkant 13 op. Een dergelijke afslag is reeds gemaakt voor Praxis, deelgebied 11. Door deze afslag is de bereikbaarheid van deelgebied 11 en 16 ook aanzienlijk verbeterd.
19. Tussen deelgebieden 11 en 16 is in het verleden tevens een brug geplaatst die voor autoverkeer geschikt is. Teneinde de bereikbaarheid en de ontsluiting van de deelgebieden 13 en 14 te verbeteren, verzoeken wij u voor dit gedeelte een gelijkwaardige verkeersbrug op te nemen, die óók voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is. Een dergelijke verruiming van de verkeersdoelgroepen zal de doorstroming van het verkeer ten goede komen en zal de verrommeling aan het einde van deelgebied 14 tegengaan. In eerdere projecttekeningen was deze verbinding reeds geschikt voor alle verkeersgroepen.

IV. Conclusie

20. Op grond van het voorgaande verzoeken cliënten uw Raad om deze zienswijze gegrond te verklaren en het (ontwerp) bestemmingsplan met inachtneming van voormelde opmerkingen aan te passen door:
- het huidige gebruik van Markerkant 11, 13 en 16 in het Ontwerp te verdisconteren;
 - de definitie van "perifere detailhandel (artikel 1.56) te verduidelijken;
 - op Markerkant 11, 13 en 16 – maar in ieder geval in de De Mondriaan units - reguliere detailhandel zonder beperkingen toe te staan;
 - ter verbetering van de bereikbaarheid van Markerkant 13 een afslag op te nemen ter hoogte van Kwantum aan de Markerdreef;
 - ter verbetering van de bereikbaarheid en ontsluiting van deelgebieden 13 en 14 deze deelgebieden met elkaar te verbinden door een brug die ook voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is.

21. Graag wensen cliënten gebruik te maken van de gelegenheid om deze zienswijze nader mondeling toe te lichten.

BIJLAGE 1

Adres Markerkant	Naam bedrijf	Aard van het bedrijf	categorie	Opmerkingen
11 39	Van Driel	Detailhandel gereedschappen e.d.	dhp	
11 43	Leen Bakker	Detailhandel / doe-het-zelf	dhp	
13 3 a/b	Tutto Bagno & Cucina	Sanitair en keukens	dhp	
13 3 c	Mondaine	Parket & interieur	dhp	
13 3 d	Het Zadeltje	Detailhandel in paardesportartikelen	dh	Ca. 190 m2
13 3 e	DEK© Almere B.V.	Groothandel in bedrijfskleding	b	
13 3 f	Grafimedia	drukkerij	b	
13 3 g/h	NBA	Nederlandse beveiligingsassociatie	dv	
13 3 i-j	Dentale Service Dienst	Tandartsgroothandel	b	
13 3 k-l	Aqua Paradise	badkamers	dhp	
13 3 m	Monsters kinderkleding outlet	kledingwinkel	dh	Ca. 190 m2
13 3 n	Unit staat leeg			
13 3 o	Unit staat leeg			
13 3 p	Unit staat leeg			
13 5	Kwantum Hallen	Detailhandel woninginrichting	dhp	
16 1	Praxis	bouwmarkt	dhp	

Gebruikte afkortingen:

b: bedrijf

dh: detailhandel

dhp: perifere detailhandel

dv: dienstverlening

BIJLAGE 2

Adres Markerkant	Naam bedrijf	Aard van het bedrijf	categorie	Opmerkingen
11 39	Van Driel	Detailhandel gereedschappen e.d.	dhp	
11 43	Leen Bakker	Detailhandel / doe-het-zelf / <u>woninginrichting</u>	dhp	
13 3 a/b	Tutto Bagno & Cucina Monsters <u>kinderkledingoutlet</u>	Sanitair en keukens <u>Groothandel en detailhandel in</u> <u>kinderkleding</u>	dhp dh + dhp	<u>Ca. 700 m2</u>
13 3 c	Mondaine	Parket & interieur	dhp	
13 3 d	Het Zadelkje	Detailhandel in paardesportartikelen	dh	Ca. 190 m2 (<u>begane</u> <u>grond</u>) + <u>ca.</u> <u>190 m2</u> (<u>verdieping</u>)
13 3 e	DEK© Almere B.V. <u>Welzorg</u> <u>revalidatie B.V.</u>	<u>Groothandel en detailhandel</u> <u>in medische hulpmiddelen</u> <u>Groothandel in bedrijfskleding</u>	B dh + dh	
13 3 f	Grafimedia + <u>Golfstore</u>	<u>Drukkerij + detailhandel in</u> <u>golfartikelen</u>	B + dh	<u>Ca. 190 m2</u>
13 3 g/h	NBA	Nederlandse beveiligingsassociatie	dv	
13 3 i-j	Dentale Service Dienst	Tandarts <u>groothandel</u>	b	
13 3 k-l	Aqua Paradise	badkamers	dhp	
13 3 m	Monsters <u>kinderkleding</u> <u>outlet</u> <u>Vloer-online</u>	Kledingwinkel <u>Detailhandel in</u> <u>vloeren en woninginrichting</u>	dh	Ca. 190 m2 (<u>begane</u> <u>grond</u>) + <u>ca.</u> <u>190 m2</u> (<u>verdieping</u>)
13 3 n	Unit staat leeg <u>Joya</u> <u>Sports</u>	<u>Groothandel en detailhandel in</u> <u>(vecht)Sportartikelen</u>	dh + dh	<u>Ca. 190 m2</u> (<u>begane</u> <u>grond</u>) + <u>ca.</u> <u>190 m2</u> (<u>verdieping</u>)
13 3 o	Unit staat leeg			
13 3 p	Unit staat leeg			

13 5	Kwantum Hallen	Detailhandel woninginrichting	dhp	
16 1	Praxis	bouwmarkt	dhp	

Gebruikte afkortingen:

b: bedrijf

dh: detailhandel

dhp: perifere detailhandel

dv: dienstverlening

Verslag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

M.P. Kriele
Telefoon (036) 539 95 72
Fax (036) 539 99 55
E-mail mpkriele@almere.nl

Aanwezig

dhr. I

mevr. M.P. Kriele (gemeente)

dhr. A.T. Bokkers (gemeente)

Afwezig

Kopie aan

Hoorzitting toelichting zienswijze

Het hiernavolgende is een korte samenvatting van hetgeen in de hoorzitting is besproken.

Mevrouw Kriele geeft aan dat de () in zijn zienswijzenbrief heeft verzocht om de mogelijkheid de zienswijze mondeling toe te lichten. Dat is de reden van deze bijeenkomst.

De () begint met het geven van een compliment. Hij is erg blij dat zijn inspraakreactie voor wat betreft het mogelijk maken van perifere detailhandel is verwerkt. De () geeft aan graag te zien dat nog enkele zaken die voor heel Markerkant van belang zijn worden toegevoegd.

Het betreft ten eerste het toevoegen van een extra afslag vanaf de Markerdreef, ter hoogte van de Kwantum. Een dergelijke afslag zou de bereikbaarheid van heel deelgebied 13 ten goed komen. Dit bleek volgens de () ook al uit het onderzoek van Bro uit 1999 (of daaromtrent). Dit kan naar de mening van de () een afslag zijn die vergelijkbaar is als die naar de Praxis; een afslag alleen het terrein op en niet af.

Het tweede punt betreft de Beitelbrug. Het openstellen van deze brug voor autoverkeer zou de verrommeling in deelgebied 14 tegen kunnen gaan en de bereikbaarheid van beide deelgebieden verbeteren. Mevrouw Kriele legt uit dat het op grond van het ontwerpbestemmingsplan reeds mogelijk is om autoverkeer mogelijk te maken via de Beitelbrug. De feitelijke realisatie van een brug die geschikt is voor autoverkeer kan echter niet in het bestemmingsplan worden geregeld. De () vraagt met wie hij contact op kan nemen om de feitelijke realisatie te bewerkstelligen. Van gemeentewege wordt aangegeven dat zij dit zullen navragen.

De () geeft aan dan nog een dringend verzoek te willen doen vanuit zijn eigen belang. Hij zou graag zien dat in zijn panden op deelgebied 13 ook reguliere detailhandel wordt toegestaan. In de begintijd van Almere was er behoefte aan hoogwaardige bedrijfsunits, die op risico van de ontwikkelaar werden gebouwd. Dit heeft geresulteerd in de Mondriaan gebouwen. Het betreft hier hoogwaardige, relatief grote units, met een showroomruimte op de begane grond (ca. 180 m2) en een kantoortje op de verdieping (ca. 36 m2). Volgens de () is het gebruik als showroomruimte/verkoopruimte altijd de insteek geweest en zijn de panden door

Datum bespreking
13 januari 2012

Locatie

Verslagnummer

Bijlage(n)

Pagina
1/3



de jaren heen ook vooral zo gebruikt. De panden hebben de uitstraling van kleine winkeltjes. Deze panden trekken niet of nauwelijks kleine ambachtelijke bedrijfjes. De [redacted] moet het voor de verhuur hebben van de showroomfunctie van de panden. Van de Mondriaan-units staan er momenteel 6 leeg. Er hebben er 8 leeg gestaan. DSD, groothandel in tandartsbenodigdheden, heeft aangegeven een vertrek te overwegen. NBA (beveiligingsbedrijf) is al weg.

Datum
13 januari 2012

Pagina
2/3

De [redacted] geeft voorts aan dat de gemeente zelf al jarenlang aangeeft dat, in verband met het ontbreken van aanloopstraten bij het stadscentrum, Markerkant deze rol kan vervullen. De [redacted] vraagt om uitbreiding van de zone waar reguliere detailhandel is toegestaan. De betreffende panden liggen niet ver van Markerkant [redacted].

De [redacted] doet een klemmend beroep op het toestaan van reguliere detailhandel in zijn panden. Naar zijn mening bijt dit ook niet met het stadscentrum door de grootte van de units.

Mevrouw Kriele vraagt naar de grootte van de units in relatie met de wijzigingen in de lijst van de bestaande situatie waar in de zienswijzenbrief om wordt verzocht. De [redacted] geeft aan dat er nergens sprake is van verkoop op de verdieping en dat de gevraagde wijzigingen niet juist zijn.

De heer Bokkers vraagt of er gebouwd is ten behoeve van detailhandel. De [redacted] geeft aan dat het showroomachtige gebouwen zijn. De vormgeving is echter inmiddels achterhaald. De units zijn te groot en te luxe voor bedrijven.

De [redacted] wil graag van de leegstand af en recht doen aan de mooie bebouwing. Hij ervaart de regeling zoals deze nu is, waarbij op Markerkant [redacted] veel reguliere detailhandel is toegestaan en in zijn panden niet, als zeer onrechtvaardig naar hem toe. Waarom wel op Markerkant [redacted] en niet op Markerkant [redacted] is zijn verweer. Leegstand betekent tevens verloedering, hetgeen ook niet in het belang van de gemeente is.

De heer Bokkers meldt nog dat juist de overkoepelende belangenorganisaties uit het bedrijfsleven, met name VBA en KvK, erg gekant zijn tegen deze reguliere vorm van detailhandel op bedrijventerreinen in het algemeen en Markerkant in het bijzonder.

Mevrouw Kriele legt uit dat ook op Markerkant [redacted] een beperking van de reguliere detailhandel geldt tot 100 m² en een beperking in aantal. De units van de [redacted] zijn groter dan deze 100 m². Er is voor Markerkant zowel gekozen om slechts een deelgebied te reserveren voor kleinschalige reguliere detailhandel en daarbinnen ook nog eens een beperking naar omvang. Groothandel en ondergeschikte detailhandel is wel toegestaan op deze locatie.

De [redacted] verwijst naar p. 11 van de Detailhandelsvisie Almere 2012 (die binnenkort in de politieke markt wordt besproken). Ook hier wordt Markerkant weer aangewezen om een aanloopstratenfunctie te vervullen.

De [redacted] geeft aan dat er al jarenlang detailhandel plaatsvindt in de Mondriaan-units. Dan betreft het o.a.:

Bever (met toestemming van het college), Monsters kleding outlet, NGH (herenkostuums), Het zadeltje en de Golfstore. De Golfstore is van dezelfde eigenaar als de drukkerij in dezelfde unit en zit er al jaren. De heer Visser zal op verzoek van mevrouw Kriele nagaan hoe lang de Golfstore hier al zit.

De heer Bokkers geeft aan dat er op meer bedrijventerreinen in Almere sprake is van leegstand en dat dit niet zomaar de reden kan zijn om het planologisch regime aan te passen.

De [redacted] geeft nog aan dat zijn advocaat heeft aangegeven dat de regeling met betrekking tot detailhandel in strijd is met Europese regelgeving. Mevrouw Kriele geeft aan het daar niet mee eens te zijn.

Datum
13 januari 2012

Pagina
3/3

De [redacted] geeft afsluitend/samenvattend aan dat er altijd een showroo-minvulling is geweest en dat het dus altijd al in de richting van verkoop ging. Er zijn nooit klachten geweest en daarom bijt een invulling met reguliere detailhandel naar de mening van de [redacted] ook niet. Voor de aanloopstratenfunctie verwijst de gemeente zelf ook naar Markerkant, aldus de [redacted]



Mevrouw Kriele geeft aan dat het standpunt van de [redacted] helemaal duidelijk is en dat er in de projectgroep nog een keer goed naar gekeken zal worden. De optie van een afslag (alleen het terrein op) vanaf de dreef zal expliciet worden voorgelegd aan de verkeerskundige uit het projectteam.

De [redacted] verzoekt tot slot om toezending van een papieren exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan.

De bijeenkomst wordt gesloten.



Kriele MP (Maaike)

Van: 
Verzonden: donderdag 2 februari 2012 15:57
Aan: Kriele MP (Maaike)
CC: 
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Markerkant
Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Rood
Bijlagen: AlmereKrielebestemmingsplanprocedure.pdf

Geachte mevrouw Kriele,

In vervolg op mijn mail van 20 januari jl bericht ik u als volgt.

In genoemde mail sprak ik u al mijn waardering uit voor het door u opgestelde besprekingsverslag van ons gesprek op 13 januari jl. Ik gaf ook aan dat ik zelf ook een besprekingsverslag had gemaakt, hetgeen ik voor de volledigheid bijvoeg. Indien u het eens bent met het gestelde in mijn besprekingsverslag, verzoek ik u om hetgeen ik nog gezegd en genoteerd heb, maar niet in uw verslag staat, en wel van belang kan zijn voor de procedure, alsnog aan te vullen in uw verslag of indien dit voor u gemakkelijker is mijn verslag integraal als bijlage achter uw verslag op te nemen. Ik laat die keuze graag aan u.

Graag vraag ik nog uw aandacht voor het navolgende:

1. In uw verslag pagina 1 4^{de} alinea schrijft u: 'De heer  geeft aan dan nog een dringend verzoek te willen doen vanuit zijn eigen belang.' Ik heb inderdaad gezegd dat er natuurlijk ook sprake is van een stukje eigen belang, maar ik heb direct daaraan gekoppeld dat de 16 units indertijd op verzoek van de gemeente, vanwege de markante ligging aan een aanvoerstraat naar het centrum van Almere, een luxe uitstraling hebben gekregen met een hoogwaardige afwerking en alle met een showroomachtige opzet en uitvoering. Derhalve zijn de units minder geschikt voor bedrijfsgebruik en juist wel voor kleinschalige detailhandelsverkoop en/of outletachtige verkoopruimten. Zou je dit soort detailhandelsverkoop nu niet mogen toelaten dan dreigt een grote leegstand en verloedering. En dat gaat ten koste van het belang van de gehele omgeving. Zou kleinschalige detailhandelsverkoop alleen op het buurperceel Markerkant 12 worden toegelaten, dan zou dat absoluut de doodsteek voor de 16 Mondriaanunits betekenen. Dit klemt te meer omdat na de realisering van de 16 units van de Mondriaan er op heel veel plaatsen en bedrijfsterreinen vele sobere en zeer sobere, pure bedrijfshalletjes zijn gerealiseerd waar de huren vanwege externe ligging en veel lagere stichtingskosten, veel lager zijn en waar de loodgieter, de schilder etc. allemaal zijn neergestreken.
2. In uw verslag pagina 1 3^{de} alinea noteert u mijn verzoek om een extra afslag vanaf de Markerdreef ter hoogte van de Kwantum. Dit is juist weergegeven. Het feit dat mijn verzoek een enkele afslag inhield en niet een op- én afrit, was voor u een nieuw gegeven en u gaf aan dat u dat opnieuw met de verkeerskundige van de gemeente zou gaan bespreken. Dit laatste miste ik in uw verslag. Overigens herhaal ik hierbij nogmaals mijn aanbod uit mijn mail aan u de dato 20 januari jl dat ik bereid ben om voor onze kosten een gerenommeerd verkeerstechnisch bureau in te schakelen om een onderzoek te doen naar de mogelijkheden en consequenties van deze gewenste afslag.
3. Zoals ook reeds in het verslag is weergegeven, is in feite reeds vanaf de oplevering van de 16 units van de Mondriaan sprake van detailhandelsverkoop. Met toestemming van de gemeente Almere was vrijwel vanaf het eerste begin daar al gevestigd in een dubbele unit met een verkoopoppervlak van ruim 700 m² Bever Zwerfspor. Later kwamen daar nog zaken bij die herenkostuums, bruidsmode, kinderkleding, vechtsportartikelen en paardensportartikelen verkopen. Gedurende al die jaren is er nog nooit enige klacht daarover geuit. Het betreft allemaal winkels die in een winkelcentrum niet zouden kunnen overleven, maar die wel een

welkome aanvulling zijn op het winkelareaal van de gemeente Almere.

Mevrouw Kriele, dit was het voor dit moment. Ik hoop oprecht dat onze inspanningen er toe zullen leiden dat de door ons zo graag geziene wijzigingsvoorstellen voor het ontwerpbestemmingsplan ook daadwerkelijk de eindstreep zullen halen. U en de heer Bokkers bedank ik in ieder geval heel hartelijk voor de tijd en moeite die u zich hebt willen getroosten om mij te woord te staan en naar mij te luisteren.

Ik zie het verdere verloop van de procedure met heel veel belangstelling tegemoet en hoop dat u mij omtrent dit verdere verloop op de hoogte zult willen houden.

Met hartelijke groet,

Mede namens:

A redacted signature, appearing as a dark, horizontal smudge.

13 december 2012, Stadhuis Almere
Van 12.00 tot 13.15 uur

Gemeente Almere Maaike Kriele
Gemeente Almere Anton Bokkers

Betreft: (Voor)ontwerp Bestemmingsplan Markerkant

- GJ Start de bijeenkomst en bedankt mevrouw Kriele en de heer Bokkers dat hij de gelegenheid krijgt om zijn zienswijze nog nader mondeling toe te lichten.
- GJ Merkt nog op dat hij zonder zijn advocaat mevrouw [naam] is gekomen, omdat hij van mening is dat er in deze fase geen sprake is van een juridisch geschil tussen de gemeente Almere en [naam]. Wel wil hij van de gelegenheid gebruik maken om nog een aantal punten onder de aandacht te brengen cq te verduidelijken.
- GJ Allereerst wil ik mijn dank uitspreken dat er door de gemeente geluisterd is naar de argumenten die ik in het gesprek van 9 december 2009 met mevrouw Kriele en mevrouw Derks naar voren heb gebracht. Daardoor is de bestemming van Kopgebouw de Mondriaan (Kwantum) van de 16 units van de Mondriaan gewijzigd van Bedrijven naar Perifere Detailhandel (DHP). Daar ben ik blij mee, aldus GJ.
- GJ Merkt vervolgens op nog 3 punten naar voren te willen brengen:
1. De brug tussen Markerkant 13 en de Markerkant 14
 2. De ontsluiting van Markerkant 13 vanaf de Markerdreef ter plaatse van de Kwantum
 3. De mogelijke detailhandel bestemming voor de 16-units.

Ad 1. De brug tussen Markerkant 13 en Markerkant 14

- GJ Merkt op dat de brug tussen Markerkant 13 en 14 een voetgangers/fietsbrug is in tegenstelling tot de brug tussen Markerkant 11 en 16 (ter plaatse van de Praxis), die een brug voor gemotoriseerde voertuigen is.
Door alle partijen op de Markerkant 13 en 14 wordt breed gedragen dat het een verrijking voor dat deel van de Markerkant zou zijn, als de voetgangers/fietsbrug zou worden aangepast cq vervangen door een brug voor gemotoriseerd vervoer. Dit zou de bereikbaarheid en doorstroming bijzonder ten goede komen en zou ook een goede aanzet zijn om de verrommeling, die aan de brugzijde van Markerkant 14 dreigt te ontstaan, tegengaan.
- K/B Merken op dat in het (voor)ontwerp Bestemmingsplan al een brug voor gemotoriseerd vervoer is opgenomen.
Dit is echter geen garantie dat die brug er ook daadwerkelijk gaat komen. Dat is afhankelijk of de politiek dat wil en of er ook geld voor beschikbaar is. Mevrouw Kriele en de heer Bokkers zijn het wel met GJ eens dat het voor de ontsluiting en verkeerscirculatie wel een goede zaak zou zijn.
Beiden hebben eind december per fiets een inventarisatietour gemaakt over de hele Markerkant en ook de door GJ genoemde 'verrommeling' ter plaatse van de omgeving van de huidige fietsbrug aan de zijde van de Markerkant 14 geconstateerd.
Bestemmingsplan technisch wordt het dus mogelijk gemaakt om een brug voor gemotoriseerd vervoer aan te leggen maar het is aan de gemeente Almere om dat plan vervolgens ook uit te voeren.

Ad 2. De ontsluiting van de Markerkant 13 vanaf de Markerdreef ter plaatse van de Kwantum.

- GJ Brengt naar voren dat het voor de hele Markerkant 13 (en ook voor de Markerkant 14 als de nieuwe brug er zou komen) een belangrijke verbetering van de bereikbaarheid zou zijn als er vanaf de Markerdreef een nieuwe afslag zou komen ter plaatse van de Kwantum. Nu rijden mensen over de Markerdreef, zien de Kwantum, willen er heen, maar kunnen niet van de Markerdreef af. Ze zouden vervolgens moeten keren bij de Praxis dan weer terug en via een omweg achterom naar de Kwantum. Dat leidt tot ongewenste verkeerssituaties en de meeste mensen zien danook maar van een bezoek af.
- GJ Merkt in dit verband nog op dat hij reeds jaren geleden het punt van de extra ontsluiting voor de Markerkant 13 vanaf de Markerdreef naar voren heeft gebracht, toen hij, in zijn hoedanigheid van voorzitter van het Platform Markerkant, werd geïnterviewd door het bureau BRO, dat destijds in opdracht van de gemeente Almere was belast met de voorbereiding voor de wijziging van het Bestemmingsplan Markerkant. De interviewer van het bureau BRO vond het destijds een zeer waardevolle gedachte die hij zeker mee zou nemen in zijn rapportage.
- K/B Zegt begrip te hebben voor de vraag van GJ. Ze heeft die vraag al besproken met de verkeersdeskundige maar die heeft gezegd dat er geen ruimte is voor een op- en afrit.
- GJ Zegt dat een afrit ook niet de bedoeling is. Belangrijk is de oprit, zodat de bezoekers van de Kwantum, maar bijvoorbeeld ook van de 16 units en ook van het StartersCentrum van de gemeente Almere niet via een onlogische omweg hun doel moeten zien te bereiken.
- K/B Zegt dat dat een nieuw gezichtspunt is. Ze gaat de vraag voor enkel een oprit naar de Markerkant tpv de Kwantum opnieuw met de verkeersdeskundige bespreken.

Ad 3. De mogelijke detailhandel bestemming voor de 16 units.

- GJ Merkt op dat hij het gesprek al begonnen is met te zeggen dat hij verheugd is dat de bestemming van de Markerkant 13 is gewijzigd naar DHP. Maar toch is er nog een punt waar hij moeite mee heeft. In de meeste stukken die de revue hebben gepasseerd in de aanloop (die ruim 10 jaar heeft geduurd) naar het thans voorliggende (voor)ontwerpbestemmingsplan is steeds gesproken dat o.a. de Markerkant de functie van 'aanloopstraat' zou kunnen gaan vervullen, met name omdat door de verkeerskundige ontsluitingsopzet van de stad er niet of nauwelijks sprake is van echte aanloopstraten met winkeltjes naar het Centrum van Almere. Die functie van 'aanloopstraatwinkeltjes' hield in dat op o.a. de Markerkant de vestiging van kleine winkeltjes voor detailhandel mogelijk gemaakt zou moeten worden, mits die winkeltjes niet een rechtstreekse concurrent van de reguliere detailhandel in het winkelcentrum zouden zijn. Tot zijn schrik en teleurstelling heeft GJ nu moeten lezen dat de gemeente Almere in het (voor)ontwerp bestemmingsplan deze 'aanloopstraat' winkels alleen zou willen toestaan op Markerkant 12, dat nota bene hemelsbreed slechts 100 à 150 meter van de 16 Mondriaan units is gelegen.
- GJ Merkt op dat hij indertijd op verzoek van de gemeente Almere de Mondriaan units op risico heeft ontwikkeld en met de uitdrukkelijke wens van de gemeente Almere om een luxe uitstraling aan de bouw van de 16 units te geven omdat ze aan een ontsluitingsweg (Markerdreef) naar het direct nabij gelegen centrum van Almere waren gelegen. Het werden de 16 Mondriaan units, hoogwaardig uitgevoerd en alle met een showroomachtige opzet en uitvoering. Veel keuken-, vloeren, tegels en sanitair bedrijven waren huurders van het eerste uur, maar ook Bever Zwerfport mocht, met toestemming van de gemeente Almere, 2 units met in totaal ruim 700 m² verkoopruimte in de Mondriaan units in gebruik nemen, evenals een herenconfectiebedrijf dat er herenkostuums verkocht. Later kwamen ook Monsters kinderkleding, paardensportartikelen winkel het Zadelkje, een golfartikelenwinkel als nevenbedrijf van drukkerij Visser Media en ten slotte Joya een winkel en groothandel in vechtsportartikelen.

- GJ Door de langdurige onzekerheid omtrent de bestemming van de Markerkant, zoals gezegd heeft de procedure van het thans voorliggende bestemmingsplan meer dan 10 jaar geduurd, heeft Bever Zwerfsport na ommekomst van de huurtermijn de huur opgezegd. Het vertrek van Bever Zwerfsport was een adering voor de Mondriaan units. Thans staan er van de 16-units reeds 6 units leeg en er zijn nog een paar zwakke broeders onder de huurders zodat op korte termijn een nog grotere leegstand dreigt. Als nu, zoals in het voornemen ligt van het (voor)ontwerpbestemmingsplan, de 'aanloopstraat' winkels met detailhandel alleen voorbehouden gaat worden aan 'de buurman' op Markerkant 12 en wordt onthouden aan Markerkant 13, is dat de doodsteek voor Markerkant 13 en met name voor de 16 Mondriaan units. Dit steekt temeer aangezien de Mondriaan units veel mooier en luxer opgezet en uitgevoerd zijn dan de units op Markerkant 12. Zoals eerder al opgemerkt waren de Mondriaan units juist opgezet met een showroom/verkoopfunctie.
- GJ Doet danook een klemmend beroep op mevrouw Kriele en de heer Bokkers om die 'aanloopstraat' winkelfunctie met detailhandel óók mogelijk te maken voor de 16 units van de Mondriaan.
- K/B Zeggen best begrip te hebben voor de vraag en het standpunt van GJ maar zeggen bijna geen mogelijkheid te zien om dat alsnog voor elkaar te krijgen.
- GJ Merkt op dat hier toch sprake is van oneerlijke concurrentie die gaat ontstaan ten voordele van Markerkant 12 en vraagt zich af of dat niet in strijd is met de Europese regelgeving. Volgens GJ vroeg ook zijn advocaat zich dat af.
- K Zegt dat het volgens haar niet in strijd is met de Europese regels (Diensten richtlijn). Zij merkt op dat alles wat onder de DHP valt zoals, vloeren, badkamers etc. etc. gewoon is toegestaan en dat ook ondergeschikte detailhandel (maximaal 20% van de omzet) is toegestaan.
- GJ Vraagt of mevrouw Kriele en de heer Bokkers toch nog eens een uiterste poging willen doen om die 'aanloopstraat' detailhandel, al was het maar deels, ook voor de 16 Mondriaan units toe te staan.
- K/B Zeggen die vraag mee te nemen maar geen enkele toezegging te kunnen doen.
- MK Vraagt of GJ weet hoelang de golfwinkel al bij de drukkerij in zit. GJ zegt dat al vele jaren het geval is, maar zal dat nog uitzoeken.
- MK Alles wat er zat op 21 november 2009 zal positief worden bestemd.
- GJ Vraagt of het nu wel reëel is om dat vanaf een datum te doen die al ruim 2 jaar in het verleden ligt. Het is toch niet aan de ondernemers/beleggers te wijten dat de bestemmingsplanprocedure zo lang heeft geduurd. Ons laatste gesprek vond ruim 2 jaar geleden plaats. Daarna hebben we niets meer gehoord tot de Reactienota. U kunt toch niet verwachten dat een ondernemer dan maar 2 jaar lang of nog langer niets doet.
- MK Onderkent dat het allemaal lang heeft geduurd, maar zegt dat je vanaf november 2009 kon weten dat het niet meer mocht.
- GJ Zegt dat hij het daar toch niet mee eens is. In 2009 liep die Bestemmingsplanprocedure ook al 10 jaar en ook toen had je niet kunnen bevroeden dat het nog zo heel veel jaar zou gaan duren.
- GJ Zegt dat hij in ieder geval toch hoopt op een goede afloop en ook hoopt dat mevrouw Kriele en de heer Bokkers nog een gaatje in de positieve zin weten te vinden.

GJ Legt nog uit dat de Mondriaan units standaard zijn opgebouwd uit vierkanten van $6 \times 6 \text{ m} = 36 \text{ m}^2$.

Standaard zijn er 5 vlakken op de begane grond, derhalve telt de begane grond $5 \times 36 \text{ m}^2 = 180 \text{ m}^2$. Op de verdieping zit standaard 1 vlak van $6 \times 6 \text{ m}$, derhalve 36 m^2 . Een totale standaard unit is derhalve 216 m^2 .

Daarenboven was er de mogelijkheid om de verdiepingsvloer uit te breiden met maximaal 4 vlakken van elk 36 m^2 , oftewel 144 m^2 , zodat bij maximale benutting een unit 360 m^2 groot

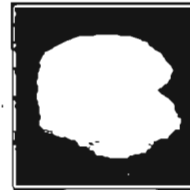
GJ Bedankt mevrouw Kriele en de heer Bokkers heel hartelijk voor de uitgebreide tijd en mogelijkheid die hij heeft gekregen om zijn punten naar voren te brengen en spreekt de hoop uit dat wij er in onderling overleg met elkaar uit zullen komen.

K/B Graag gedaan.

Waarvan akte.

N.B. 1 Mevrouw Kriele merkte tussen de regels nog op dat de Detailhandelsvisie deze week is aangenomen in het College van B&W en dat die nu naar de Commissie/Raad gaat.

N.B. 2 Op verzoek van GJ heeft mevrouw Kriele het thans voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan nog dezelfde middag (13 januari 2012) naar GJ toe gemaïld. Een papieren versie volgt nog.



Gemeente Almere
 College van Burgemeester en Wethouders
 Postbus 200
 1300 AE Almere

Ingeleverd postkant gemeente Almere	14 SEP. 2011
Dienst/Afdeling	Nr.
OSO	1965221
Ruimte	Forekopie voor
	1 M. Koele
Overige bevestiging	2
<input type="checkbox"/> ja	3
<input type="checkbox"/> nee	4

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

Almere, 11 september 2011

Geacht College,

In het ontwerp bestemmingsplan 2009 is ons bedrijf niet opgenomen.
 Ik verzoek u vriendelijk om dit te corrigeren.

Onze gegevens zijn:

met vriendelijke groet



Gemeenteraad van Almere
 Postbus 200
 1300 AE Almere



Postbusnummer Postkantoor Almere	19 SEP 2011
Bestemming D50/ Privaat	Nr. 1927983
Bestemming 2	Fotokopie voor A. Kuyt geschenken
Bestemming 3	
Bestemming 4	

Bezoekadres

Postadres

Telefoon -
 Datum
 7 september 2011

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Ontwerp bestemmingsplan
 Markerkant 2009

Betreft

Ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

Geacht College,

heeft het ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009 doorgenomen en komt tot de conclusie dat de bezwaren zoals deze door tegen het voorontwerp zijn ingebracht zijn verwerkt.

Aangezien per 1 januari 2010 eigenaar is van zowel de als de op dient deze wijziging ook doorgevoerd te worden in het bestemmingsplan. Op verschillende plaatsen in het ontwerp bestemmingsplan wordt nog naar gerefereerd als zijnde de eigenaar/drijver van de inrichtingen. verzoekt dit aan te passen in het definitieve bestemmingsplan.

Wij vertrouwen erop u voldoende geïnformeerd te hebben. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de

Met vriendelijke groet,



XI. Bijlage 2: Motie RG-157/2012

RG-157/ 2012

Naar aanleiding van agendapunt Politieke Markt: Bestemmingsplan Markerkant 2009 (RV-35)

De raad van de gemeente Almere in vergadering bijeen d.d.

Onderwerp: Bestemmingsplan Markerkant

De Raad,

gehoord de beraadslaging,

overwegende:

- de Detailhandelsvisie 2012, vastgesteld op 15 maart 2012, spreekt duidelijk uit dat detailhandel op bedrijfsterreinen beperkt moet blijven en dat handhavend opgetreden moet worden tegen illegaal gevestigde detailhandel;
- het bestemmingsplan Markerkant geeft daar concreet invulling aan door te benoemen waar detailhandel wel en vooral ook niet is toegestaan;
- op plekken waar detailhandel niet is toegestaan, maar daar nu wel gevestigd is, wordt een uitsterfregeling gehanteerd met een wijzigingsbevoegdheid bij een leegstand van één jaar;

van mening dat:

- het op deze manier mogelijk is dat illegaal gevestigde detailhandel op ongewenste plekken nog tot in lengte van jaren mogelijk blijft, zo lang de eigenaar voorkomt dat het pand langer dan een jaar leeg staat;

van oordeel dat:

- dit oprekken van illegale vestiging ongewenst is;
- dit tot onduidelijkheid leidt met betrekking tot de uitvoering en handhaving van de detailhandelsvisie en
- slecht gastheerschap is naar detailhandel elders in de stad;

roept het college op:

- het Bestemmingsplan Markerkant 2009 (RV-35) terug te nemen;
- te komen met een aangepast bestemmingsplan, waarin:
 - o de uitsterfconstructie met wijzigingsbevoegdheid bij leegstand van een jaar wordt gehandhaafd;
 - o toegevoegd wordt dat de wijzigingsbevoegdheid automatisch inwerking treedt;
 - uiterlijk vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en
 - voor die percelen waar op de ijkdatum van 23 november 2009 bedrijven illegaal waren gevestigd;

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

De heer W.R. Hengstman, Fractie VVD

XII. Bijlage 3: Rapport Nader onderzoek ongewenste activiteiten

**-Nader onderzoek
ongewenste activiteiten-
bedrijventerrein Markerkant te Almere**

opdrachtgever	:	Gemeente Almere
project	:	Nader onderzoek ongewenste activiteiten Markerkant
projectnummer	:	1001-1201-008
auteurs	:	Lydia Hakvoort Gosse Rodenboog
datum	:	16 januari 2013

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	UITVOERING INVENTARISATIE	4
3	RESULTATEN INVENTARISATIE	5
3.1	KVK-CHECK EN GEVELINSPECTIE	5
3.2	DOSSIERONDERZOEK	5
3.3	BEDRIJFSBEZOEKEN.....	9
4	CONCLUSIES.....	10
5	AANBEVELINGEN	11
	ONDERTEKENING.....	11

BIJLAGE 1

OFFERTE

1 Inleiding

In opdracht van Gemeente Almere heeft Foppen Advies een nader onderzoek verricht naar ongewenste activiteiten op het bedrijventerrein de Markerkant in Almere.

Aanleiding

Gemeente Almere is bezig met een procedure voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerrein de Markerkant. Eén van de onderdelen van het bestemmingsplan is een 'uitsterfregeling' voor, onder andere, de bestaande detailhandel die niet past binnen de bestemming. De regeling houdt in de oorspronkelijke versie in, dat bij het langer dan een jaar niet meer in gebruik zijn van de ongewenste bestemming, de ongewenste bestemming kan worden ingetrokken door een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

In aanloop naar de vaststelling van dit plan heeft de gemeenteraad een motie aangenomen die aandringt op een actievere 'uitsterfregeling'. De in het concept-bestemmingsplan opgenomen regeling zou te vrijblijvend zijn. In de motie is aangegeven dat het gebruik dat op 23 november 2009 aanwezig was, maar dat daar eigenlijk illegaal¹ plaatsvond, nog maximaal 5 jaar (na vaststelling van het bestemmingsplan) mag worden voortgezet. Dit zal er op neer komen dat een voorlopige bestemming wordt toegekend voor de duur van 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan voor de illegale situaties van voor 23 november 2009.

Er is een basislijst van 57 bedrijven die voor 23 november 2009 in gebruik waren, anders dan bij recht was toegestaan in het bestemmingsplan. Het onderzoek richt zich op alle illegale functies, het betreft echter hoofdzakelijk detailhandel.

Van de bedrijven die voor 23 november 2009 afwijkend van het gewenste eindbeeld in gebruik zijn, kan onderscheid worden gemaakt in twee categorieën:

1. bedrijven die in verleden wel als zodanig zijn toegestaan door een vrijstelling, ontheffing of vergunning;
2. bedrijven die niet als zodanig zijn vergund en daardoor illegaal zijn gevestigd.

Onder deze laatste groep kunnen zich echter bedrijven bevinden met activiteiten die niet in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan (derde categorie). Hiervan is sprake indien de detailhandel of andere activiteit moet worden aangemerkt als ondergeschikte nevenactiviteit.

Doel

Het is nog niet bekend welke van de 57 bedrijven onder welke categorie vallen. Het doel van het onderzoek is het bepalen of 57 door de gemeente aangegeven bedrijven legaal of illegaal, doch niet in strijd met het bestemmingsplan, op de Markerkant zijn gevestigd. Op basis van de uitkomst van de inventarisatie kan dan worden afgewogen of de legale bedrijven komen te vallen onder de meer passieve 'uitsterfregeling' en de illegale bedrijven onder de meer actieve 'uitsterfregeling'. Dit mede met het oog op mogelijke planschadeclaims.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de werkwijze beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitvoering van de werkzaamheden gerapporteerd en in hoofdstuk 4 de resultaten. Het rapport wordt in hoofdstuk 5 besloten met conclusies en aanbevelingen.

Bij het rapport wordt tevens een map opgeleverd met de ingevulde checklists per locatie en eventueel bewijsmateriaal van de categorie-aanduiding.

¹ Er wordt van uitgegaan dat het om de illegaal ontstane situaties gaat en niet om alle (ongewenste) detailhandel te laten verdwijnen. In dat laatste geval zou een actieve uitsterfregeling zoals in de motie is voorgesteld stuiten op juridische bezwaren, omdat niet zonder meer bestaande rechten in ernstige mate kunnen worden aangetast. Vooralsnog is het niet door het college of de gemeenteraad uitgesproken dat in het verleden vergunde detailhandel wordt uitgekocht.

2 Uitvoering inventarisatie

De inventarisatie is uitgevoerd in de periode augustus- oktober 2012 door Lydia Hakvoort en Gosse Rodenboog. Het betrof de volgende werkzaamheden:

1. Startoverleg en voorbereiding

Op 16 augustus 2012 zijn de adviseurs voorgesteld die het onderzoek uitvoeren en is gesproken over de uitvoering van de opdracht conform de offerte. De offerte is opgenomen als bijlage 1. De offerte is tijdens de uitvoering zoveel mogelijk gevolgd. Voor zover is afgeweken is dat hieronder beschreven.

Er is een checklist opgesteld om systematisch gedegen te werk te gaan. Op deze manier wordt de kwaliteit van het onderzoek in belangrijke mate geborgd en verantwoord. De ingevulde checklists zijn opgenomen in bijlage 4.

2. Raadplegen van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel

Van de 57 bedrijven is het handelsregister van de Kamer van Koophandel geraadpleegd.

3. Gevelinspectie

Op 13 september en 4 oktober 2012 zijn alle 57 bedrijven langsgelopen (gevelinspectie) om na te gaan of het bedrijf in kwestie nog aanwezig is en eventueel welk nieuw bedrijf op de locatie is neergestreken.

4. Dossieronderzoek

In de weken 35, 36, 37 en 39 heeft een dossieronderzoek (bouw- en handhaving) plaatsgevonden. Hierbij is als volgt te werk gegaan. Gemeente Almere heeft een papieren dossier en een digitaal dossier, namelijk 'Almere in kaart'. In 'Almere in kaart' zijn ook vergunningen opgeslagen. Wanneer in een papieren dossier geen informatie was te vinden of wanneer een papieren dossier ontbrak is gezocht op adres in 'Almere in kaart'.

Er zijn bedrijven die in het verleden vergunning/toestemming is verleend tot het voeren van desbetreffende activiteiten (categorie 1). Dit kan een expliciete toestemming zijn door middel van het noemen van de desbetreffende activiteiten in de vergunning. Het kan ook een impliciete toestemming betreffen doordat bijvoorbeeld in een tekening bij de vergunning een showroom staat ingetekend.

Er zijn ook bedrijven waar geen vergunning of toestemming is verleend voor het voeren van desbetreffende activiteiten (categorie 2). Dit kan een afwijzing betreffen van een vergunningsaanvraag. In een aantal situaties was in het geheel geen informatie te vinden van een adres of bedrijf. In die gevallen zal de conclusie worden getrokken dat (in het verleden) geen vergunning is verleend. Deze bedrijven zullen dan ook worden geschaard onder categorie 2, in de huidige situatie illegaal en voldoet niet aan het gewenste eindbeeld. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven die onder categorie 2 vallen nog worden aangeschreven en de kans krijgen om zienswijzen in te dienen c.q. aan te tonen dat zij wel in het bezit zijn van een vergunning.

5. Bedrijfsbezoeken

Er zijn 5 bedrijven aangeschreven om meer informatie te vergaren middels een bedrijfsbezoek. Op 4 oktober 2012 zijn een tweetal bedrijven bezocht om te bepalen of mogelijk sprake is van ondergeschikte detailhandel.

6. Rapportage

De eindrapportage is aangeleverd in week 42/43. Dit is conform de overeengekomen planning.

3 Resultaten inventarisatie

3.1 KvK-check en gevelinspectie

In tabel 1 is aangegeven welke bedrijven van de gegeven lijst niet meer actief zijn op de locatie. Ook is aangegeven, indien van toepassing, welk nieuw bedrijf op de locatie is gevestigd. Uit de inventarisatie blijkt dat 24 bedrijven niet meer in functie zijn als op 23 november 2009. Het betreft 16 locaties waar geen bedrijf meer is gevestigd (pand is leeg) en 8 locaties waarop een nieuw bedrijf is gevestigd.

Tabel 1: Bedrijven niet meer in functie als op 23 november 2009

Adres	Bedrijf niet meer aanwezig	Nieuw bedrijf
Markerkant 10 4 C	Entrust	Praktijk Mesa
Markerkant 10 11 B	Houten Speelgoedparadijs (vanaf 24 dec)	Geen
Markerkant 10 13 F	Telemarketing Group	Geen
Markerkant 10 48	Donald Reclamestudio Alleman	Geen
Markerkant 10 89-90	Sigma Impex B.V.	Geen
Markerkant 10 114	ABC dive (vanaf begin april 2012)	Geen
Markerkant 11 7	Nutrivision	Geen
Markerkant 11 13	Hein Gerike	Geen
Markerkant 11 13 (1 ^e v)	Almere Kapsalon	Geen
Markerkant 12 1 10	Afrikaans Congolese Schilokerk	Geen
Markerkant 12 3 3	Visser Gordijnatelier	Geen
Markerkant 12 3 5-6	Pi groep arbeids educatief centrum	Nr. 6. Kantoor Pinkstergemeente
Markerkant 12 6 19	Starflex Zonwering	Creatief 4 all
Markerkant 12 8	Happy Bad	Geen
Markerkant 13 3 G	NBA	Pand te huur, tijdelijke opslag Robarcko (Markerkant 1306A).
Markerkant 14 2	Almere Autogroep Jedi	Avenue Volkswagen
Markerkant 14 3-5	Dick Muhl	Geen
Markerkant 14 8	AFL Home Outlet/Carthago	Geen
Markerkant 14 11	Falco auto	Geen
Markerkant 14 12	P. Khoenkhoen-T. Changoer	Geen
Markerkant 14 16	Van Asselt en Kuhn	Garage Flevoland
Markerkant 15 14-16	Autorepaircentre bv	Autoservice Alayi
Markerkant 15 15	Avis Autoverhuur	Flevo Voetbal
Markerkant 15 25 A	Veel Beter Performance Consultancy	Stevens Herstel

3.2 Dossieronderzoek

Hieronder zijn de resultaten van het dossieronderzoek weergegeven. In de overzichtstabel 2 is het aantal bedrijven per categorie aangegeven. Ook is per categorie aangegeven op hoeveel locaties geen bedrijf meer is gevestigd dan wel een nieuw bedrijf is neergestreken. Ook wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel van de in werking zijnde bedrijven detailhandel activiteiten uitvoeren.

In tabel 2a en 2b is aangegeven welke bedrijven vallen onder respectievelijk categorie 1 en categorie 2 en de motivatie hiervoor.

Tabel 2. Aantallen bedrijven per categorie

Categorie	Aantal	Percentage	Pand leeg	Nieuw bedrijf	Detailhandel	Overige act.
1	18	31 %	6	2	9	3
2	38	67 %	10	6	20	8
3	1	2 %	0	0	1	0
<i>Totaal</i>	<i>57</i>	<i>100 %</i>	<i>16</i>	<i>8</i>	<i>30</i>	<i>11</i>

Tabel 2a. Categorie 1 (legaal)

Markerkant	Bedrijf	Activiteiten (volgens KvK)	Toelichting	Toevoeging
10 4 C	Praktijk Mesa	Overige paramedische praktijken	Praktijk Mesa betreft nieuw bedrijf. Heeft vergunning.	Voorheen Entrust (interimmanagement)
10 13 F	Telemarketing Group	Telemarketing	Bouwvergunning voor kantoren van rechtswege verleend.	Pand is leeg
10 48	Donald Reclamestudio Alleman	Reclamebureau	Vergunning voor kantoor en showroom is verleend. Dit zijn de activiteiten van het bedrijf.	Pand is leeg
12 2 E	Autobedrijf Muis	Detailhandel in auto's en werkplaats	Vergunning voor garagebedrijf met showroom. Impliciete vergunning voor perifere detailhandel.	
12 2 G	Autobedrijf JOS	Detailhandel in auto's en werkplaats	Vergunning voor garagebedrijf met showroom. Impliciete vergunning voor perifere detailhandel.	
12 8	Autobedrijf Van Voorden	Detailhandel in auto's en onderhoud	Vergunning voor garagebedrijf met showroom. Impliciete vergunning voor perifere detailhandel.	
12 8	Happy Bad	Detailhandel in badkamers	Idem. Is nu Autobedrijf van Voorden.	Bedrijf niet meer aanwezig
14 1	Mobiel Centre Marktonderzoek BV	Call center	Vergunning voor vlaggenmasten (actief reclame maken voor callcenter). Impliciete toestemming.	
14 3 en 5	Dick Muhl	Detailhandel in auto's en onderhoud	Vergunning voor garagebedrijf met showroom. Impliciete vergunning voor perifere detailhandel.	Pand is leeg
14 4 en 6	Autobedrijf Hemelaar	Detailhandel in auto's en onderhoud	Vorig garagebedrijf (Bonsee) heeft vergunning voor garagebedrijf met showroom. Impliciete vergunning voor perifere detailhandel.	
14 11	Falco auto	Detailhandel in auto's en onderhoud	Vergunning voor garagebedrijf met showroom. Impliciete vergunning voor perifere detailhandel.	Pand is leeg
14 12	P. Khoenkhoen-T. Changoer	Groothandel en detailhandel in levensmiddelen	Vrijstelling verleend vanwege kleinschaligheid.	Pand is leeg
14 13	Auto Centrum Almere	Detailhandel in auto's en onderhoud	Vergunning van rechtswege.	
15 4	Adhe Beheer bv	Autoverhuur	Vergunning verleend voor autoverhuur.	Autoverhuur ziet gemeente als perifere detailhandel

Markerkant	Bedrijf	Activiteiten (volgens KvK)	Toelichting	Toevoeging
15 18 en 20	Motorplanet	Detailhandel in motoren	Vergunning voor garagebedrijf met showroom. Impliciete vergunning voor perifere detailhandel.	
15 22	Holdinga b.v.	Detailhandel in auto's en werkplaats	Vergunning voor garagebedrijf met showroom. Impliciete vergunning voor perifere detailhandel.	
15 25 A	Stevens Herstel	Handel in en reparatie van auto's	Stevens Herstel betreft nieuw bedrijf. Heeft vergunning voor reparatie en onderhoud. Handel niet gesignaleerd bij gevelcheck	Voorheen "Veel Beter Perform. Consultancy/ van Druten" (onderwijs)
15 25 J en L	Fysiotherapie Veel Beter	Fysiotherapeutische praktijk	Besluit handhaver dat bedrijf niet meldingsplichtig is en voldoet aan voorschriften. Impliciet vergunning verleend.	

Tabel 2b. Categorie 2 (illegaal)

Markerkant	Bedrijf	Activiteiten (volgens KvK)	Motivatie	Toevoeging
10 11 B	Houten Speelgoedparadijs	Detailhandel en internetwinkel in houten speelgoed	Geen info bij gem.	Pand bijna leeg (bedrijf stopt per 24-12-2012)
10 11 G	Esthers Bruidshop	Detailhandel in bruidskleding	Geen info bij gem.	
10 13 A	Emcart Reha BV	Thuiszorgwinkel /distributie rolstoelen, brommobielen	Geen relevante info bij gem.	
10 24 en 26	Roy Hadisubroto dance & music studio	dans- en muziekstudio	Handhavingsbrief 2005: dansstudio niet toegestaan	
10 30	Hardware Outlet	Detailhandel in computers	Geen info bij gem.	
10 30	Bever	detailhandel buitensport en tenten	Het pand is vergund voor perifere detailhandel. Bever is meer gericht op detailhandel.	
10 89 en 90	Sigma Impex B.V.	Outlet huishoudelijke artikelen	Vergunning verleend voor casco bedrijfsruimten voor opslag.	Pand leeg
10 110	Roques MC/St. t.b.v. Harley Davidson gevoel	Clubgebouw motorclub	Eenmalig vergunning verleend voor horeca en evenement op chopperdag in 2011.	Geen detailhandel
10 114	Abc dive	Duikbenodigdheden en instructieruimte	Vergunning verleend voor casco bedrijfsruimten voor opslag, showroom en kantoor. Geen impliciete toestemming.	Bedrijf hier niet meer gevestigd sinds begin april 2012
10 118	Al Sheikh c.v.	Groot- en detailhandel in levensmiddelen en cosmetica	Aanvraag vergunning afgewezen.	
10 136 D en L	Salena BV	Zaalverhuur en partycentrum	Aanvraag vergunning zalenverhuur afgewezen	Geen detailhandel
10 136 C en K	Televersum	Detailhandel en groothandel in elektronica	Geen info bij gemeente	Nu Telemere, Hetzelfde bedrijf met nieuwe naam
10 136 F en N	Aqua ferrytale	Groothandel en detailhandel in aquariumbenodigdheden	Voorheen met name groothandel. O.a. verkoop grote aquaria. Door gemeente gestimuleerd zich hier te vestigen (mond. info).	Geen vergunning. Op dit moment vooral detailhandel
11 7	Nutrivision	Schoonheidsspecialist	Geen info bij gemeente	Pand leeg
11 13	Hein Gerike	Detailhandel in motorkleding	Geen info bij gemeente	Pand leeg
11 13 1 ^e verd	Almere Kapsalon	Kapsalon	Geen info bij gemeente	Pand leeg

Markerkant	Bedrijf	Activiteiten (volgens KvK)	Motivatie	Toevoeging
11 17 A	All Counts	Accountantskantoor	Geen info bij gemeente	Geen detailhandel
12 1 10	Afrikaans Congolese Schilokerk	Kerkdiensten	Geen info bij gemeente	Pand leeg
12 1 17 en 18	Synagoge	Kerkdiensten	Geen info bij gemeente	Geen detailhandel
12 3 3	Visser Gordijnatelier	Atelier en verkoop gordijnen	Geen info bij gemeente	Pand leeg
12 3 5 en 6	Pi groep arbeids educatief centrum	Dagbestedingscentrum	Geen info bij gemeente	Geen detailhandel
12 5 2	Zonwering Koster	Detailhandel in zonwering	Geen info bij gemeente	
12 5 6	Aqua mere waterbedden	Detailhandel in slaapkamermeubels	Er is niet gebleken dat (impliciete) vergunning is verleend.	Verkoop van waterbedden, boxsprings, matrassen.
12 6 en 8	Uniek Gordijn atelier	Atelier, verkoop gordijnen	Geen info bij gemeente	
12 6 15-18	Lesmeister keukenatelier	Detailhandel in keukens	Er is niet gebleken dat (impliciete) vergunning is verleend.	Verkoop van keukens, sanitair/ badkamers.
12 6 19	Starflex zonwering	Detailhandel in zonwering	Geen relevante info bij gemeente.	
13 3 A en B	Monsters kinderkleding outlet	Detailhandel in kinderkleding	Vergunning verleend voor casco bedrijfsruimten voor opslag, showroom en kantoor. Geen impliciete toestemming.	
13 3 D	Het Zadelkje	Detailhandel in paardensport-artikelen	Vergunning verleend voor casco bedrijfsruimten voor opslag, showroom en kantoor. Geen impliciete toestemming.	
13 3 G	NBA	Nederlandse Beveiligingsassociatie	Vergunning verleend voor casco bedrijfsruimten voor opslag, showroom en kantoor. Geen impliciete toestemming.	Bedrijf niet meer aanwezig
14 2	Avenue Volkswagen	Detailhandel in auto's en onderhoud	Volgens info gemeente is de vergunning voor Avenue afgewezen.	
14 8	AFL Home Outlet/Carthago	Detailhandel in woninginrichting, vloeren, badkamers, gordijnen	Geen info bij gemeente	Pand leeg
14 9 en 14	Van der Vlugt	Detailhandel in auto's en onderhoud	Geen relevante info bij gem. Bouwvergunning geweigerd vanwege strijd met bestemmingsplan.	
14 16	Van Asselt en Kuhn	Detailhandel in auto's en onderhoud	Alleen vergunning voor autowasplaats	Nieuw bedrijf Garage Flevoland
15 2	Harry Banis b.v.	Detailhandel in automaterialen	Geen info bij gem.	
15 12	Brocante Almere	Detailhandel in antiek en houten vloeren	Vergunning voor casco bedrijfsruimte en kantoorruimte. Geen detailhandel.	
15 14 en 16	Autorepaircentre b.v.	Detailhandel in auto's en werkplaats	Vergunning Salayi afgewezen	Nieuw bedrijf Autoservice Salayi
15 15	Avis autoverhuur bv	Autoverhuur	Vergunning voor kantoor met opslagruimte. Autoverhuur wordt als perifere detailhandel gezien.	Nu Flevo Voetbal. Handel in voetbalkleding.
15 25 T en U	Salena b.v.	Faciliteit bedrijf zalenverhuur	Geen vergunning voor zalenverhuur	Geen detailhandel

Tabel 2c. Categorie 3

Markerkant	Bedrijf	Activiteiten (volgens KvK)	Motivatie	Toevoeging
11 11	Brouwmarkt	Groothandel, detailhandel en webshop.	De omzet van detailhandel is max. 20% van de totale omzet. Een accountantsrapport wordt nog aangeleverd.	Sprake van ondergeschikte detailhandel

3.3 Bedrijfsbezoeken

Er zijn 5 bedrijven aangeschreven om te bezoeken, waarvan 2 daadwerkelijk zijn bezocht. In tabel 3 zijn de resultaten weergegeven:

Tabel 3: Aangeschreven bedrijven en resultaten bedrijfsbezoek

Locatie	Bedrijf	Toelichting
Markerkant 10 136 C	Telemere	Bedrijfsbezoek. Detailhandel > 20 % oppervlakte en omzet. Categorie 2.
Markerkant 10 136 F	Aqua Ferrytale	Bedrijfsbezoek. Detailhandel > 20 % oppervlakte en omzet. Voorheen groothandel, verkoop aquaria, door gemeente gestimuleerd zich hier te vestigen. Geen vergunning. Categorie 2.
Markerkant 11 11	Brouwmarkt	Niet bezocht. Op basis van bevindingen gevelinspectie en informatie eigenaar detailhandel < 20 % van de omzet. Categorie 3
Markerkant 13 03 A en B	Monsters Kleding Outlet	Niet bezocht. Op basis van gevelcheck en dossieronderzoek blijkt dat het hele pand wordt gebruikt voor detailhandel. Categorie 2.
Markerkant 13 03 D	Het Zadeltje	Niet bezocht. Op basis van gevelcheck en dossieronderzoek blijkt dat het hele pand wordt gebruikt voor detailhandel. Categorie 2.

4 Conclusies

Categorie 1 bedrijven

Circa een derde van de bedrijven op de lijst (31 %, 18 bedrijven) hebben in het verleden toestemming gekregen voor het uitvoeren van desbetreffende activiteiten op de locatie.

Op 6 locaties was ten tijde van het onderzoek geen bedrijf meer aanwezig. Van de 12 locaties waarop nog wel een bedrijf is gevestigd gaat het in 2 gevallen om een ander (nieuw) bedrijf dan aangegeven op de basislijst. Het grootste deel van de in werking zijnde bedrijven betreft detailhandel (9 locaties).

Categorie 2 bedrijven

Ongeveer twee derde van de bedrijven op de lijst (67 %, 38 bedrijven) hebben geen toestemming gekregen voor het uitvoeren van desbetreffende activiteiten op de locatie. Deze bedrijven kunnen worden aangeschreven met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen, dan wel aan te tonen dat ze wel een vergunning hebben.

Op 10 locaties is op het moment geen bedrijf meer aanwezig. Van de 28 locaties waarop nog wel een bedrijf is gevestigd gaat het in 6 gevallen om een ander (nieuw) bedrijf dan aangegeven op de basislijst. Het grootste deel van de in werking zijnde bedrijven betreft detailhandel (20 locaties).

Categorie 3 bedrijven

Uit de inventarisatie blijkt één bedrijf in de huidige situatie illegaal te zijn, maar als (ondergeschikte neven-) activiteit niet in strijd te zijn met het gewenste eindbeeld.

5 Aanbevelingen

Op basis van de resultaten kan de gemeenteraad een definitieve keuze maken aangaande het overgangsrecht. Voor de bedrijven in categorie 1 (in het verleden vergund) ligt het voor de hand dat deze vallen onder de meer passieve 'uitsterfregeling'. Dit met het oog op mogelijke planschade.

De bedrijven in categorie 2 kunnen zonder planschadegevolgen worden ingedeeld in de meer actieve 'uitsterfregeling'.

Voor de bedrijven die leeg staan, maar vallen onder categorie 1, adviseren wij om na vaststelling van het bestemmingsplan te monitoren op de termijn van 1 jaar die straks gaat gelden in het kader van de passievere 'uitsterfregeling'.

Van leegstaande bedrijven die onder categorie 2 vallen, kan worden overwogen om deze geheel buiten het overgangsrecht te laten vallen, zodat daar vanaf heden geen ongewenste activiteiten zich meer kunnen ontwikkelen.

Ondertekening

Plaats en datum : Urk, 16 januari 2013
Naam : Willem Foppen
Functie : Directeur
Handtekening :



XIII. Bijlage 4: Geanonimiseerde reacties

Kriele MP (Maaike)

Van: Atelier Uniek [c .j]

Verzonden: donderdag 21 februari 2013 8:44

Aan: Kriele MP (Maaike)

Onderwerp: Bestemmingsplan Markerkant

Goedemorgen Mevrouw Kriele,

Naaraanleiding van ons telefoon gesprek gisteren wil ik u mededelen dat wij

{Uniekgordijnatelier} zeker geen winkel zijn.

Wij maken in opdracht van onze vaste klanten, dat zijn woninginrichters, gordijnen etc. welke zij verkocht hebben.

Van onze klanten krijgen wij de stoffen en de maten aangeleverd.

Als de gordijnen etc. klaar zijn brengen wij ze weer naar de winkels.

Hopende dat u zo voldoende bent geïnformeerd verblijven wij met vriendelijke groet

Uniekgordijn atelier

Gemeente Almere

t.a.v. mevr. M.P. Kriele

Postbus 200

1300 AE Almere

Mas La Riviere

Markerkant 11-17

1316 AE Almere

Almere, 22 februari 2013

Mevrouw,

Ik heb een brief ontvangen betreffende het bestemmingsplan van de Markerkant. Ik huur sinds september 2012 een ruimte op nr. 11-17. De naam van de winkel is Mas La Riviere en we verkopen meubelen.

Kunt u me laten weten of er voor mijn winkel gevolgen zijn wat betreft de vestiging op dit adres.

Vriendelijke groeten,

J.

Ingekomen poststuk gemeente Almere	26 FEB 2013
DienstAfdeling	Nr.
Ontvangst- bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen	Fotokopie voor
	1
	2
	3
	4



DAIHATSU

Markerkant 14 - 09
1314 AP Almere
Tel. (036) 523 97 34
Fax. (036) 523 97 35
www.autobedrijfvandervlugt.nl

Adres poststuk aan de hand van de afzender	
Bestemming	Nr.
Ontvangst- bevestiging	Fotokopie voor
<input type="checkbox"/> ja	1
<input type="checkbox"/> nee	2
	3
	4

Autobedrijf
VAN DER VLUGT



Gemeenteraad van Almere
T.a.v. mevrouw M.P. Kriele
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere, 26 februari 2013

Betreft: Wijziging bestemmingsplan 'Markerkant 2009'

Geachte mevrouw Kriele,

In de door u gezonden bijlage no. 9 bij uw schrijven d.d. 28 februari 2013 staat ons bedrijf vermeld in Tabel 2b als zijnde illegaal met als motivatie "geen info bij gemeente". Derhalve zenden wij u hierbij een kopie van onze vergunning gedateerd 8 maart 2002 waaruit blijkt dat ons bedrijf wel is aangemeld.

Ons bedrijf zal geen onoverkomelijke hinder genereren met betrekking tot parkeerruimte. Deze is ruim voldoende op eigen terrein.

Verder is in ons bezit een stuk grond op 14-14, dat door ons sinds september 2008 en door de eigenaar voor ons wordt gebruikt als verkooppunt van occasions. De eigenaar voor ons heeft een bouwvergunning ingediend. Deze is echter afgewezen omdat het geplande gebouw niet voldeed aan de juiste maten.

Wij verzoeken u het e.e.a. te bekijken en ons bedrijf toestemming te verlenen om bij het definitief worden van het bestemmingsplan te laten voortbestaan op de Markerkant 14-9/14.

Graag een ontvangstbevestiging naar

M. J. J. Kriele groet,
Autobedrijf Van der Vlugt



ABN-AMRO rek.nr. 54.80.99.383 - K.v.K. Lelystad 39070567 - BTW nr. NL8109.25.266.B01



Op al onze leveranties en werkzaamheden zijn de BOVAG-standaardbepalingen van toepassing. Deze standaardbepalingen zijn ter inzage en verkrijgbaar in ons bedrijf en bij de BOVAG.



HR: 390705670000
TR: 00000771691
MW: 39000001853

Blad 1

Vergunning vervoermiddelenbedrijf

De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland

gelet op Artikel 4, eerste lid, van de Vestigingswet bedrijven 1954 en
gelet op Artikel 3, eerste lid, van het Vestigingsbesluit bedrijven
besluit vergunning te verlenen tot het uitoefenen van
het vervoermiddelenbedrijf -----

Aan: -----

Rechtsvorm: Vennootschap onder firma -----

in de onderneming gevestigd: Markerkant 1409 -----
1314AP Almere -----

voor welke onderneming optreedt/optreden

als bestuurder(s) -----

Lelysta 08 maart 2002

registratie & voorlichting

zie vervolgblad 2



HR: 390705670000
TR: 00000771691
MW: 39000001853

Blad 2

bijlage vervalgronden en andere aandachtspunten.

- I. Deze vergunning vervalt o.a.:
 - a. wanneer na haar dagtekening 6 maanden zijn verlopen, zonder dat met de bedrijfsuitoefening een aanvang is gemaakt;
 - b. wanneer de bedrijfsuitoefening gedurende 12 maanden, anders dan wegens overmacht, ononderbroken gestaakt is geweest;
 - c. wanneer een daarin vermelde bedrijfsleider en/of beheerder deze hoedanigheid verliest.
- II. Een vergunning vervalt bovendien:
 - a. bij wijziging in de persoon van de ondernemer;
 - b. bij wijziging van de rechtsvorm van de onderneming.
- III. De ondernemer is verplicht het hem toegezonden exemplaar van de vergunning te allen tijde ten kantore van de onderneming aanwezig te hebben en aan de met het opsporen van overtredingen van de Vestigingwet Bedrijven 1954 belaste ambtenaren op hun verzoek ter inzage te geven.
- IV. Indien de gegevens, welke ter verkrijging van deze vergunning zijn verstrekt, zodanig onjuist of onvolledig blijken dat deze vergunning zou zijn geweigerd, indien bij de beoordeling van de aanvraag de juiste omstandigheden volledig bekend waren geweest, wordt deze vergunning ingevolge artikel 13 van de Vestigingwet Bedrijven 1954 ingetrokken.

08 maart 2002



AIHATSU

toedrijf VAN DER VLUGT

Arkerkant 14-09
14 AP Almere



R AANGETEKENDE BRIEF
NL frankering betaald € 7,70

0 - A - 1

PostNL

23gr

168064 28-02-2013 09:39

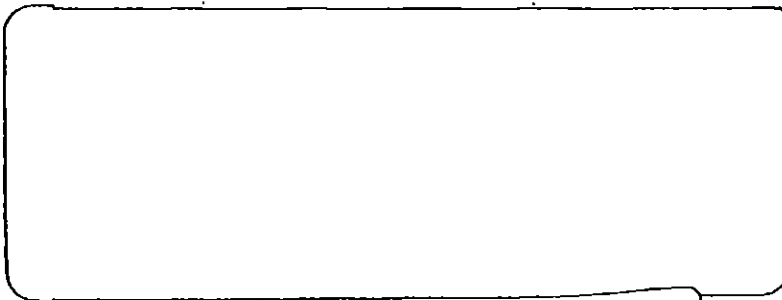
RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS162387124

1300AE 200



Kaas

4B

3SRPKS152367124



Vak

56

1010q 2013-02-28 203 1300AE 200

DSO/Ruimt & Wonen

Kriele MP (Maaike)

Van: Autobedrijf Van der Vlugt [tvlugt@xs4all.nl]
 Verzonden: vrijdag 8 maart 2013 15:45
 Aan: Kriele MP (Maaike)
 Onderwerp: Wijziging Bestemmingsplan "Markerkant 2009"

 DAIHATSU	VAN DER VLUGT <i>Autobedrijf</i> Markerkant 14-09 1314 AP Almere Tel. 036-5239734 Bankrekening 54.80.99.383 Kvk 39070567 BTW nr. NL8109.25.266.B01	VAN DER VLUGT OCCASIONS <small>REPARATIES ONDERHOUD APK ALLE MERKEN</small>	
---	--	---	---

Geachte mevrouw Kriele,

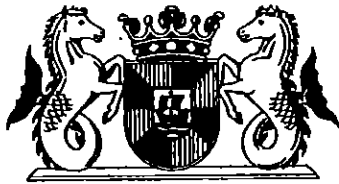
Wij hebben reeds een brief gestuurd gedateerd 26 februari 2013.

Graag wensen wij nog het e.e.a. toe te voegen:

- Toen wij ons vestigden op Markerkant 14-09 was er een concentratie van diverse autobedrijven. ACA, Fiat, Volvo, Subaru, Jedi (VW), Dijkstra (Citroën), Hemelaar en diverse kleine autobedrijven. Ook 14-09 was reeds lange tijd in gebruik als auto-bedrijf. Wij hebben een vestigingsvergunning aangevraagd en volgens ons is het onmogelijk dat wij illegaal gevestigd zijn.
- De gemeente wenst met name de toekomstige detailhandelspositie van het stadscentrum niet te ondermijnen. Ons bedrijf ondermijnt die positie helemaal niet. Verkoop van automateriaal en onderdelen (welke wij verkopen), onderhoud en reparatie van voertuigen zijn activiteiten die niet in het stadscentrum plaatsvinden.
- Volgens ons valt ons bedrijf in categorie 2 qua bedrijvigheid. Dus binnen de norm van 3.2.
- Aangezien wij sinds 31.01.2013 ook geen dealerbedrijf zijn qua verkoop nieuwe voertuigen vindt er geen bevoorrading plaats met autotrailers. Derhalve geen verkeersoverlast omgeving.
- Als de verkoopruimte niet groter mag zijn dan 100m², kunnen wij de grootte van de werkplaats/magazijn/opslag vergroten t.i.v. showroom. Verkoop van voertuigen is als gevolg van de crisis toch al tot een dieptepunt gezakt.
- De gemeente zal er ook rekening mee moeten houden dat ze met deze manier van beleidsvorming de ondernemers, eigenaren van panden en grond niet echt steunen in deze moeilijke tijd. Het verhuren, verkopen van bedrijven e.d. wordt nu helemaal onmogelijk gemaakt. Het behoud, krijgen of verhogen van een krediet is nog moeilijker dan het al was. Handhaven is prima, maar niet ten koste van een goed ondernemersschap.

Wenst u een mondelinge toelichting, wij zijn bereikbaar onder tel. nummer 036-5239734.

Met vriendelijke groet,
 Autobedrijf Van der Vlugt



m2

gemeente almere

Aanvraag bouwvergunning

bouw-aanvraag: { woningwet art. 63^o art. 47 formulieren, tekeningen e.d. 3x

t.b.v. adviezen: { Landmeetk. afd.: situatie 1x extra
Brandweer: - bedrijven - alle tek. 2x extra
- woningbouwplannen - 2x wegenplan

DOSSIER BWT NR. 91/301AS

Aan burgemeester en wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

BWT	ALMERE-
Ingekomen dd: - 5 NOV. 1991	
Ontvankelijk dd:	
Beh. ambt.: <u>MZ</u> par:	
Bouwdossiernr.: <u>91/301AS</u>	

N.B. Het is verboden te bouwen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning!

Naam van aanvrager <u>ACA</u>	zijn/haar kwaliteit (bv. eigenaar, huurder, bouwondernemer) <u>eigenaar</u>
woonplaats en evt. telefoonnummer <u>Almere 03240 33999</u>	postadres en postcode <u>Markerkant 14 11 1314 AP</u>
vraagt vergunning voor het <input checked="" type="checkbox"/> oprichten <input type="checkbox"/> vernieuwen } <input checked="" type="checkbox"/> geheel <input type="checkbox"/> veranderen } <input type="checkbox"/> gedeeltelijk <input type="checkbox"/> vergroten } van een → <input type="checkbox"/> plaatsen <input type="checkbox"/> met een bepaalde instandhoudings- termijn van _____ jaar.	tegenwoordige bestemming (alleen invullen indien het een verbouwing betreft) bestemming na voltooiing <u>garagebedrijf</u> (woning, woning-winkel, garage, erfafscheiding, woonkeet, seizoen- verblijf enz. Bij volkstuinhuisjes vermelden of deze al dan niet bestemd zijn om mede tot nachtverblijf te dienen).
op het perceel kadastraal bekend gemeente <u>Almere</u> sectie _____ nummer(s) _____	plaatselijk bekend <u>Almere stad Markerkant.</u> straat en nummer _____
Bij deze aanvraag overgelegde stukken <u>2</u> tekening(en) in <u>5</u> voud met <input checked="" type="checkbox"/> afzonderlijke sterkteberekening in <u>2</u> voud volgt z.s.m. <input type="checkbox"/> sterkteberekening op tekening in _____ voud	De tekeningen e.d. gevouwen op formaat A4 (297 x 210 mm). Totaal <u>13</u> bijlagen. De te bezigen schaal mag niet kleiner zijn dan 1:500 voor de situatietekeningen en 1:100 voor de overige tekeningen.

VRAGENLIJST

(Moet worden beantwoord, voor zover zij op de bouw betrekking heeft. Voor kleine bouwwerken zoals vollières, duivenhokken, erfafscheidingen e.d., behoeven de vragen onder C U/m G niet te worden beantwoord).

<p>A</p> <p>Wie is de eigenaar van het bouw perceel? Is het door de eigenaar gekocht van het Rijk? Heeft aanvrager het in huur of in erfpacht? Ligt op het bouwperceel een erfdienstbaarheid die van invloed kan zijn op het plan? Wat wordt de hoogteligging van het onbebouwd blijvend gedeelte van het bouwperceel ten opzichte van de aangrenzende weg? Waardoor wordt de erfafscheiding gevormd?</p>	<p><u>A.C. Bil, Turelureweg 1, 4821 TM Kerkwerven.</u></p> <p><u>ja</u></p> <p><u>nee.</u></p> <p><u>nee.</u></p> <p><u>als bestaand.</u></p> <p><u>hekwerk</u> <u>hoogte</u> <u>200</u></p>																
<p>B-1</p> <p>Omschrijving materialen e.d.</p> <p>trapraam dragende buitenwanden niet-dragende buitenwanden dakbedekking ramen deuren kozijnen</p> <p>fundering dragende binnenwanden niet-dragende binnenwanden dakbeschot vloeren plafonds trappen bodemafluiting</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>materialen</th> <th>kleuren</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>betonsteen</u></td> <td><u>zwart</u></td> </tr> <tr> <td><u>idem.</u></td> <td><u>wit</u></td> </tr> <tr> <td><u>idem.</u></td> <td><u>wit</u></td> </tr> <tr> <td><u>2-laags APP</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>merantie</u></td> <td><u>wit</u></td> </tr> <tr> <td><u>idem</u></td> <td><u>wit</u></td> </tr> <tr> <td><u>idem</u></td> <td><u>zwart</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>materiaal</p> <p><u>gewapend beton.</u></p> <p><u>MBI steen grijs.</u></p> <p><u>idem.</u></p> <p><u>staaldakplaat</u></p> <p>beg. gr.: <u>beton</u> verd.: <u>kanaalplaat</u></p> <p>beg. gr.: <u>syst. plaf+staaldak</u> verd.:</p> <p><u>vurenhout</u></p> <p><u>nvt</u></p>	materialen	kleuren	<u>betonsteen</u>	<u>zwart</u>	<u>idem.</u>	<u>wit</u>	<u>idem.</u>	<u>wit</u>	<u>2-laags APP</u>		<u>merantie</u>	<u>wit</u>	<u>idem</u>	<u>wit</u>	<u>idem</u>	<u>zwart</u>
materialen	kleuren																
<u>betonsteen</u>	<u>zwart</u>																
<u>idem.</u>	<u>wit</u>																
<u>idem.</u>	<u>wit</u>																
<u>2-laags APP</u>																	
<u>merantie</u>	<u>wit</u>																
<u>idem</u>	<u>wit</u>																
<u>idem</u>	<u>zwart</u>																
<p>B-2</p> <p>de schoorstenen de gasafvoerkanaal de ventilatiekanalen de standleidingen de liggende leidingen de grondleidingen</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>binnen het gebouw</th> <th>buiten het gebouw</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>pvc</u></td> <td><u>pvc</u></td> </tr> <tr> <td><u>pvc</u></td> <td><u>pvc,</u></td> </tr> <tr> <td><u>pvc</u></td> <td><u>pvc,</u></td> </tr> <tr> <td><u>pvc</u></td> <td><u>pvc,</u></td> </tr> </tbody> </table>	binnen het gebouw	buiten het gebouw			<u>pvc</u>	<u>pvc</u>	<u>pvc</u>	<u>pvc,</u>	<u>pvc</u>	<u>pvc,</u>	<u>pvc</u>	<u>pvc,</u>				
binnen het gebouw	buiten het gebouw																
<u>pvc</u>	<u>pvc</u>																
<u>pvc</u>	<u>pvc,</u>																
<u>pvc</u>	<u>pvc,</u>																
<u>pvc</u>	<u>pvc,</u>																
<p>C</p> <p>Op welke wijze zal worden voorzien in het maken van schuilplaatsen?</p>	<p>alleen te beantwoorden indien de hoofdwoonkamer op meer dan 5.00 m boven het peil is gelegen.</p> <p>_____</p> <p>_____</p>																

naam en adres van degene, die verantwoordelijk is voor: a. het ontwerp; b. de constructie;
c. de uitvoering van het bouwwerk:

a. bv Bouwbedrijf C. Peerdeman & Zonen, Dorpsstraat 282, Zwaag tel. 02290-61597

b. idem. tel. _____

idem. tel. _____

Het werk zal worden uitgevoerd onder leiding van:

c. JJM Peerdeman tel. idem.

naam van de evt. gemachtigde

kwaliteit (b.v. architect, aannemer enz.)

C. Peerdeman & Zonen.

aannemer

woonplaats en evt. telefoonnummer

straat en huisnummer

Zwaag 02290-61597

Dorpsstraat 282

De aannemingsom (de bouwkosten, met inbegrip van schilders- elektriciteits- en loodgieterswerken e.d.) volgens
Nen 2631, uitgave 1979, excl. B.T.W.,

is begroot op f 379.000,-

de aanleg van een liftinstallatie(s),
roltrappen bedraagt f _____

de aanleg van een centrale verwarming-
en afroegconditioning-installatie(s) f 11.000,-

bouwkosten zonder B.T.W. f 390.000,-

B.T.W. f 72.150,-

totale bouwkosten inclusief B.T.W. f 462.150,-

Niet door aanvrager in te vullen.

Bouwleges f 4853,-

Welstandsleges f 786,-

Totaal f 5639

f 780,- per m2 bruto
vloeropp.
f 200 per m3

De perceelgrootte 1323 m2

Het bruto vloeroppervlak van het bouwwerk inclusief uitbreiding 500 m2

De inhoud van de uitbreiding bedraagt 1950 m3

De bruto inhoud van het bouwwerk incl. uitbreiding en evt. bijgebouwen bedraagt 1950 m3

(slechts beantwoorden bij (her)plaatsen, (her)oprichten of vergroten; als inhoud opgeven de buiten de gevels gemeten
totale inhoud van het gebouwde boven de laagst gelegen vloeren).

Verdere opmerkingen en eventuele toelichting:

(hier tevens de tijdelijke behoefte (aan woongelegenheden) te motiveren, indien het bouwwerk bestemd is om daarin
te voorzien en een opgave te verstrekken van de aard, hoeveelheid en de samenstelling van het bedrijfsafvalwater)

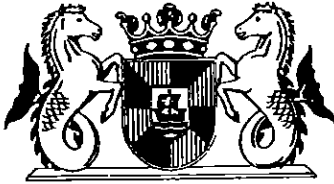
Plaats en datum: Zwaag 4-11-1991

Handtekening van gemachtigde:
(indien deze is aangegeven)

Plaats en datum: Ainere 4-11-1991

Handtekening aanvrager:

De aanvraag moet worden ingediend in 3-voud, overeenkomstig de door B & W krachtens art. 15 van de bouwverordening vastgestelde nadere
regelen omtrent inhoud, inrichting, uitvoering, vorm en aantal en wijze van indienen van de daarbij behorende beschelden.



BOUWVERGUNNING NR. 91/301AS
600104

Burgemeester en wethouders van Almere,

gezien het verzoek van ACA,
Markerkant 14-11,
1314 AP Almere,

ingekomen d.d. 5 november 1991, ontvankelijk d.d. 5 november 1991,
om vergunning voor het bouwen van een garagebedrijf,

plaatselijk gemerkt Markerkant ¹⁴11, nr. 09, te Almere-Stad,
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie O, nr. 2935 (ged.);

gelet op het bestemmingsplan "Markerkant", alsmede op de artikelen 47
en volgende van de Woningwet en op de bouwverordening;

gezien het advies van het welstandscollege d.d. 20 november 1991;

B E S L U I T E N:

de gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig het bij deze
vergunning behorende gewaarmerkte bouwplan met beschrijving, onder de
voorwaarden, vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage(n);

Almere, 28 februari 1992.

Verzonden: 28 FEB. 1992

Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens hen,
het hoofd van de afdeling bouw- en
woningtoezicht,

Bouwleges f 4.853,--
welstandsleges " 786,--

totaal leges f 5.639,--

Voor het indienen van beroep- en bezwaarschriften wordt u verwezen naar
het bijgevoegde inlegvel.



gemeente almere

Voorwaarden, verbonden aan bouwvergunning nr. 91/301AS,
ten name van: ACA, Markerkant 14-11, 1314 AP Almere.

1. Het bouwwerk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regelen.
2. Gebouwd dient te worden op de plaats, aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening. Voor het vaststellen van deze plaats en de peilhoogte van het bouwwerk dient, voor het begin der bouwwerkzaamheden contact te worden opgenomen met de afdeling bouw- en woningtoezicht.
3. Monsters van gevelmaterialen en een kleurenschema dienen te zijn ingediend en te zijn goedgekeurd, alvorens met het aanbrengen mag worden begonnen.
4. Van de toe te passen materialen dienen kwaliteitsverklaringen te worden overgelegd (KOMO-attesten c.q. certificaten, TNO-rapporten) alvorens met het aanbrengen wordt begonnen (nadere eis).
5. Het vloerpeil van de begane-grondvloer is vastgesteld op 3,10 m minus NAP.
6. Bij strijdigheid tussen deze voorwaarden en de bij de vergunning behorende tekeningen, hebben deze voorwaarden voorrang.
7. De door de afdeling bouw- en woningtoezicht in rood op tekening gemaakte aantekeningen maken deel uit van deze vergunning.
8. Gefundeerd dient te worden op een vaste en voldoende draagkrachtige zandlaag. Een funderingsvoorstel dient, met de ter plaatse verkregen sondeergegevens, te worden ingediend bij de afdeling bouw- en woningtoezicht en te zijn goedgekeurd, alvorens met het werk mag worden begonnen.
9. De constructietekeningen met de bijbehorende statische berekeningen dienen, in tweevoud, te worden ingediend bij de afdeling bouw- en woningtoezicht en te zijn goedgekeurd alvorens de betrokken onderdelen in uitvoering mogen worden genomen.
10. Met de bouwwerkzaamheden mag pas worden begonnen, nadat de voorzieningen ten behoeve van de stadsverwarming in het bouwplan (fundering, constructie e.d.) zijn verwerkt en zijn goedgekeurd.
11. Het metselwerk ter plaatse van de buitengevels dient tot ten minste 35 cm. minus peil als schoonwerk te worden uitgevoerd.
12. De riolering dient te worden uitgevoerd in een gescheiden systeem (hemelwater gescheiden van de rest) en dient te worden aangesloten op het hoofdriool. Er dienen maatregelen te worden genomen om schade aan de riolering door zakking van de grondslag te voorkomen (zie bijlage).
13. Rioleringstekeningen moeten, in drievoud, worden ingediend en zijn goedgekeurd, alvorens met het aanbrengen van de riolering wordt begonnen.
14. Alvorens de sleuven ten behoeve van de riolering gedicht worden, dient de riolering door de afdeling bouw- en woningtoezicht goedgekeurd te zijn.
15. Voor de eisen waaraan ventilatiekanalen dienen te voldoen (o.a. de plaats van uitmonding e.d.) zie artikel 225 tot en met 228 van de bouwverordening.
16. De toiletten dienen mechanisch geventileerd te worden.
17. Voor de verklaring van de symbolen wordt verwezen naar bijgevoegde symbolenlijst.
18. Uit het oogpunt van brandveiligheid dient een en ander te worden uitgevoerd overeenkomstig de gewaarmerkte tekeningen en de daarop aangegeven aanvullingen. Tevens dient te worden voldaan aan de volgende nadere eisen:

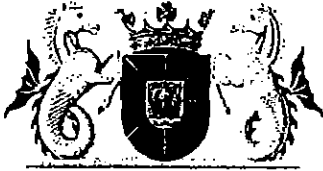
19. Een onderdeel van een gebouw mag niet als zodanig zijn samengesteld, dat het spoedig na het uitbreken van brand grote hoeveelheden rook ontwikkelt of geheel in brand staat. Ten aanzien van het geheel in brand staan betekent dit, dat de bijdrage tot brandvoortplanting van het oppervlak van het onderdeel niet mag vallen in klasse 5 volgens NEN 3883. De toegepaste materialen mogen maximaal een rookgetal van 150 bezitten als bedoeld in NEN 3883.
20. Van de toegepaste brandwerende constructies, bekledingsmaterialen en dakconstructies moet, op aanvraag, een beproevingsrapport van het Brandveiligheidsinstituut van TNO worden getoond.
21. Elke op tekening als zodanig aangegeven wand of pui dient een brandwerendheid te bezitten van ten minste 30 minuten, bepaald volgens NEN 3884.
22. Elke op tekening als zodanig aangegeven wand of pui dient een brandwerendheid te bezitten van ten minste 60 minuten, bepaald volgens NEN 3884.
23. Scheidingen waaraan eisen van brandwerendheid zijn gesteld, dienen aan te sluiten op de bovenliggende vloer c.q. dakconstructie.
24. Elke als zodanig aangegeven deur dient in combinatie met het kozijn een brandwerendheid te bezitten van ten minste 30 minuten bepaald volgens NEN 3885. De aanslag van de deur dient ten minste 2,5 cm te bedragen.
25. Elke op tekening als zodanig aangegeven deur dient zelfsluitend te zijn uitgevoerd.
26. De eventuele glasbezettingen in 20 of 30 minuten brandwerende wanden, puien en/of deuren moet bestaan uit glas dat voldoet aan de volgende eisen:
 1. het glas moet ten minste 6 mm dik zijn;
 2. het glas moet zijn voorzien van een ingegoten kruiswapening met een maaswijdte van maximaal 12 mm;
 3. het glasoppervlak mag per ruit maximaal 1,5 m² bedragen;
 4. het glas moet rondom zijn ingeklemd met hardhouten glaslatten van ten minste 2,5 x 2,5 cm of met stalen stripjes. Het glas moet rondom over ten minste 2 cm zijn ingeklemd.
27. Dakbedekkingen mogen niet brandgevaarlijk zijn in de zin van NEN 3882.
28. Verlaagde plafonds dienen een brandwerendheid te bezitten van ten minste 30 minuten, gebaseerd op het criterium van bezwijken.
29. Op elke op tekening als zodanig aangegeven plaats dient een vluchtdeur aanwezig te zijn met de op tekening aangegeven doorgangsbreedte.
30. De op tekening als zodanig aangegeven deuren dienen van binnenuit gemakkelijk te kunnen worden geopend, zonder gebruikmaking van losse voorwerpen, zoals sleutels.
31. De oppervlakten van wanden en plafonds dienen te zijn samengesteld uit materiaal, dat voldoet aan het gestelde voor brandvoortplantingsklasse II (NEN 3883) en een rookgetal heeft van ten hoogste 150 (NEN 3883).
32. Op elke als zodanig aangegeven plaats dient een vaste slanghaspel te zijn aangebracht, welke is voorzien van:
 1. een slang met een binnendiameter van 19 mm en een lengte van 20 m;
 2. een afsluitbare straalpijp met een mondstukopening van 6 mm.Elke slanghaspel dient te voldoen aan het gestelde in NEN 3211 en permanent en vorstvrij te zijn aangesloten op de waterleiding met een door het waterbedrijf vastgestelde diameter, zodat bij het spuiten met de ongunstigst gelegen 2 slanghaspels en druk aan de 6 mm straalpijp in beide gevallen niet beneden de 100 kPa daalt.
33. Op de op tekening als zodanig aangegeven plaats dient een poederblusser gebruiksgereed te zijn opgehangen met een vulling van ten minste 12 kg bluspoeder.

34. Op elke als zodanig aangegeven plaats dient een vaste slangehaspel te zijn aangebracht, welke is voorzien van:
 1. een gelaagd rubber slang met een binnendiameter van 12 mm en een lengte van 15 meter;
 2. een knijpsproeier of een afsluitbare straalpijp met een mondstukopening van 6 mm. Elke slangehaspel dient permanent en vorstvrij te zijn aangesloten op de waterleiding.
35. In de op tekening als zodanig aangegeven ruimten dient een noodverlichting aanwezig te zijn, die automatisch in werking treedt wanneer de netspanning van de normale verlichting daalt beneden de 80% van de nominale waarden. De lichtopbrengst van deze noodverlichting dient zodanig te zijn, dat een redelijke oriëntatie gedurende een uur mogelijk is (lichtsterkte ten minste 1 lux, gemeten op de vloer).
36. Ten hoogste 50 cm boven de uitgangen en op die plaatsen waar een minder overzichtelijke bouwkundige situatie dit noodzakelijk maakt, dient een duidelijk zichtbaar verlicht transparant met het opschrift "UIT" of "NOODUITGANG" of een pijl in witte transparante letters/tekens van ten minste 10 cm hoogte op een groene achtergrond aanwezig te zijn, uitgevoerd als omschreven in NEN 3011. Als de netspanning beneden 80% van de nominale waarde daalt, moet de transparantverlichting automatisch overschakelen op een noodvoeding, die de transparantverlichting ten minste een uur kan laten branden.
37. De transparantverlichting dient te branden op de normale netspanning op de tijdstippen, dat het pand voor publiek toegankelijk is.
38. De accu's voor de noodstroomvoorziening moeten van een laadinrichting voorzien zijn die:
 - a. ontladen van de accumulatoren over de laadinrichting voorkomt;
 - b. de geheel ontladen accumulator binnen 24 uur weer zover bijlaadt, dat deze de daarop aangesloten verlichting weer ten minste 60 minuten onafgebroken kan laten branden.
39. De installatie van de noodverlichting dient uitgevoerd te zijn overeenkomstig het gestelde NEN 1010.

Opmerkingen.

- * U wordt verzocht goede nota te nemen van de op de achterzijde van de bouwvergunning vermelde punten.
- * Indien de in de bodem aanwezige drainageleidingen tijdens de bouwwerkzaamheden worden verstoord, dienen deze in overleg met de afdeling bouw- en woningtoezicht en voor rekening van de opdrachtgever te worden hersteld.
- * Indien het bouwwerk te zijner tijd wordt omheind, dienen tekeningen van deze omheining bij de afdeling bouw- en woningtoezicht te worden ingediend en te zijn goedgekeurd, alvorens met het aanbrengen wordt begonnen.
- * De houder van de bouwvergunning geeft aan burgemeester en wethouders schriftelijk kennis van verandering van het correspondentie-adres en het gereed zijn voor ingebruikgeving of -neming van het bouwwerk.
- * Wij attenderen u er op dat aan een te zijner tijd te verlenen hinderwetvergunning voorschriften kunnen worden verbonden, waarmee tijdens de bouw reeds rekening moet worden gehouden. Het verdient aanbeveling daaromtrent tijdig contact op te nemen met de afdeling bouw- en woningtoezicht.
- * Indien te zijner tijd reclame-objecten c.q. naamsaanduidingen op of aan het pand worden aangebracht dient hiervoor tijdig een vergunning als bedoeld in artikel B3, lid 1, van de Algemene Plaatselijke Verordening te worden aangevraagd, onder overlegging van duidelijke tekeningen, in drievoud.

- * De vergunninghouder of zijn gemachtigde dient zich er blijvend van te vergewissen, dat:
 - a. de uitzetgegevens juist zijn en in overeenstemming zijn met de meest recente matenplannen;
 - b. het uitzetwerk juist is en de uitgezette meetpunten niet zijn verstoord.
- * Een verzoek om aansluiting op het CAI- en telefoonnet van de PTT dient tijdig te worden ingediend. Voor het aanbrengen van loze buizen en dozen dient men voor de aanvang van de bouw overleg te plegen met de dienstkring waaronder uw aansluiting ressorteert. Voor Almere: PTT, Grote Markt 9, 1315 JA Almere, telefoon 03240-32222.
- * Voor het maken van een aansluiting op de straatriolering en/of een uitrit dient een verzoek door middel van bijgevoegd formulier te worden gericht aan de directie gemeentewerken.
- * Aan het verkrijgen van een bouwvergunning kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van het al dan niet verkrijgen van andere vergunningen (bij voorbeeld Hinderwet, Drank- en Horecawet) en aspecten van privaatrechtelijke aard.
- * Wij attenderen u erop dat het bij het gebouw/bouwwerk behorende erf een zodanige mogelijkheid van afwatering moet hebben, dat het onder normale omstandigheden watervrij blijft. Dit kan inhouden dat erven en terreinen ter bevordering van een goede afwatering moeten worden voorzien van de nodige afvoerleidingen en putten en moeten worden aangesloten op het openbaar riool. Daarnaast mag het hemelwater niet op hinderlijke wijze en niet op de openbare weg afvloeien.



gemeente almere

ACA,
Markerkant 14-11,
1314 AP ALMERE.

uw brief/ kenmerk

Inlichtingen bij

ons kenmerk
91/301AS

almere
28 februari 1992

onderwerp
Bouwvergunning.

bijlagen
div.

verzonden
28 FEB. 1992

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de door u aangevraagde bouwvergunning.

U wordt verzocht de verschuldigde legeskosten ad f 5.639,-- binnen 8 dagen na heden te voldoen door:

- storting op of overschrijving naar postrekeningnummer 3723087 ten name van de gemeente Almere of
- overschrijving naar bankrekeningnummer 66.26.60.021 van de gemeente Almere bij de Nederlandsche Middenstandsbank NV te Almere;

ONDER VERMELDING VAN HET DOCUMENTNUMMER 600104.

Opmerking.

Indien u reeds een voorschot heeft betaald, kunt u dit in mindering brengen op het bovengenoemde verschuldigde bedrag.

Hoogachtend,

de directeur van de directie stedelijke
ontwikkeling en volkshuisvesting,
voor deze,
het hoofd van afdeling bouw- en
woningtoezicht,

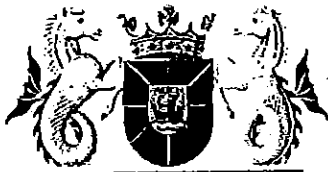
H.

MK/1795BWT

postadres: telefoon: 03240-99911
postbus 200 telex :40431 gmalm
1300 AE almere telefax :03240-99587

bezoekadres: stadhuis
stadhuysplein 1
almere-stad

almere is zeer goed bereikbaar
met het openbaar vervoer.
het stadhuis ligt op
loopafstand van almere cs.
139



gemeente almere

ACA,
Markerkant 14-11
1314 AP ALMERE.

Peerdeman & Zonen,
Dorpsstraat 282,
1686 GK Zwaag.

uw brief / kenmerk	inlichtingen bij	ons kenmerk	almere,
		91/301AS	26 november 1991
onderwerp		bijlagen	verzonden
Beoordeling op welstand.			27 NOV. 1991

Geachte heer/mevrouw,

Het van u ontvangen bouwplan is onlangs voorgelegd aan het welstandscollege. Bijgevoegd treft u een copie aan van het advies van dit college aan burgemeester en wethouders van Almere.

Ik adviseer u goede nota te nemen van eventueel door het college gemaakte opmerkingen/bezwaren en deze, eventueel in overleg met de behandelend ambtenaar, in het bouwplan te verwerken. Bij een negatief advies wordt u bij deze in de gelegenheid gesteld een gewijzigd/aangepast ontwerp in te dienen. Dit zal dan opnieuw aan het welstandscollege ter beoordeling worden voorgelegd.

Omtrent de verdere afhandeling van uw aanvraag voor een bouwvergunning kunt u zonodig contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Vertrouwend u hiermede voldoende te hebben ingelicht, zie ik uw eventuele reactie zo spoedig mogelijk tegemoet.

Hoogachtend,

het hoofd van de afdeling bouw- en
woningbouw

0829S

postadres:
postbus 200
1300 AE almere

telefoon: 03240-99911
telex : 40431 gmaln
telefax : 03240-99587

bezoekadres: stadhuis
stadhuisplein 1
almere-stad

almere is zeer goed bereikbaar
met het openbaar vervoer.
het stadhuis ligt op
loopafstand van almere cs.

WELSTANDSCOLLEGE GEMEENTE ALMERE

BEORDELING OP WELSTAND

Dossiernummer: 91/301AS
Behand. ambt.: M. Zijlstra

		indiening	behandeling
Bouwplan	: Garagebedrijf	1. 25-09-91	2 OKT. 1991
Bouwadres	: Markerkant	2. 5-11-91	20.11.91
Opdrachtgever:	ACA.	3.	
	: Markerkant 14-11	4.	
	: 1314 AP ALMERE	5.	
Ontwerper	: C. Peerdeman & Zonen		
	: Dorpestraat 282		
	: 1686 GK ZWAAG		

Aard van het advies	<input checked="" type="checkbox"/> pré-advies (schetsontwerp) <input checked="" type="checkbox"/> def. adv. (bouwaanvraag) <input type="checkbox"/> adv. wijz.vergunning <input type="checkbox"/> bemonst. gevelmat./-kleuren <input type="checkbox"/> reclame	plan op zich : plan in rel. met omgeving : plan in rel. ontwikk. cmg.:	pos.	neg.	bezw.	opm.
						<input checked="" type="checkbox"/>
			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

conclusie: 91/301AS

Het college heeft kennis genomen van het inmiddels gewijzigde en aangepaste bouwplan. Daarbij is met instemming geconstateerd dat de door het college gedane suggesties in het plan zijn verwerkt. Het uiterlijk en de plaatsing van het gebouw is thans zodanig, dat deze zowel op zichzelf als in verband met de bestaande omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het college heeft geen bezwaar tegen de bij dit plan voorgestelde gevelmaterialen en -kleuren.

Naam

~~college,~~

etaris.

tel. 9720.

Van: Hoofd Civieltechniek
Dir. Gemeentewerken
Via: IZ/bureau postzaken c.a.
Aan: Hoofd BWT

0	Ter kennisneming en parafering, daarna terug	S	VKR	AB	PO	IZ
0	Ter uitvoering	FE	PA	SVG	MZW	WZ
0	Met verzoek om advies	0	Brandw.		Politie	

Onder mededeling van: Bouwpeil (beg. grondpeil) in gebied 2T te A-Stad

Bij de inrichting van het bouwterrein voor:

bedrijfspannd Bil op Markerkant in gebied 2T te Almere-Stad

wordt er dezerzijds vanuit gegaan dat het begane grondvloerpeil van het bouwobject zal komen te liggen op:

NAP - 3.10 meter.

De huidige/toekomstige hoogte van het omliggende terrein zal komen te liggen/licht op:

ca. NAP - 3.25 meter.

Zonder tegenbericht wordt aangenomen, dat u met het oog op de te verstrekken desbetreffende bouwvergunning met dit peil accoord kunt gaan.

Het hoofd van de afdeling Civieltechniek,
van de directie gemeentewerken

De secretaris.

91/301 AS 28.FEB.1992

Behoefte bij besluit van burgemeester
en wethouders van Almere

Kopie: Van Oostwaard B 304
Blankvoort B 110
Van Erk B 108
Projectleiding B 307

datum: 29 juli 1991

BWT NR : 91/301AS

WONDEEL : Sted KAVEL/PERCEEL :

ADRES/PLAATS BOUW : Markerkant

POSTC :

ART BOUWERK : Garagebedrijf BC :

AANTAL : 1 CATEGORIE :

OPDRACHTGEVER : ACA. AANH.1 : Geachte directie

ADRES OPDR. : Markerkant 14-11

WONPLAATS OPDR. : 1314 AP ALMERE

AANVRAGER : ACA. AANH.2 : Geachte directie

ADRES AANV. : Markerkant 14-11

WOONPLAATS AANV. : 1314 AP ALMERE

AANV. : AANH.3 :

ADRES AANV. : AANH.3 :

WOONPLAATS AANV. : AANH.3 :

ARCHITECT : C. Peerdenan & Zonen AANH.4 : Geachte directie

ADRES ARCH. : Dorpsstraat 282

WONPLAATS ARCH. : 1686 GK ZNAAG

CONSTRUKTEUR : AANH.5 :

ADRES CONS. : AANH.5 :

WOONPLAATS CONS. : AANH.5 :

BEHANDELEND AMBTENAAR;

BT : M. Zijlstra TEL1 : 99710

CO : TEL2 :

TEL3 :

ART AANVRAAG : S W.R.O. :N ARTIKEL 19/11 :3

AANVRAAG : 25-09-91 |||AFHAND TERM: ~~25-10-91~~|||

ONTVANKELIJK : --J-> MEL ONTVK :

-----N-> AFH. VOOR : 25-10-91

BRIEF UIT :

IND. VOOR :

GEGEVENS ONTVANGEN : ONTV GEGEV. :

GEGEVENS VOLDOENDE :

RETO ONTVK :

MILIEU IN :	MILIEU ADV :	- VERG NOODZ :
S.O. IN :	S.O. ADV :	VERG VERL :
V.G.I. IN :	V.G.I. ADV :	
MELST IN : 02-10-91	MELST ADV :	opn
BRANDW IN :	BRANDW ADV :	
CIVIEL IN :	CIVIEL ADV :	
HUISNR IN :	HUISNR ADV :	
DIV IN :	DIV ADV :	

Start werk 12 okt '92

RES : BOUWERG :
BOUW : FEIT/PROG : F
REEDM :

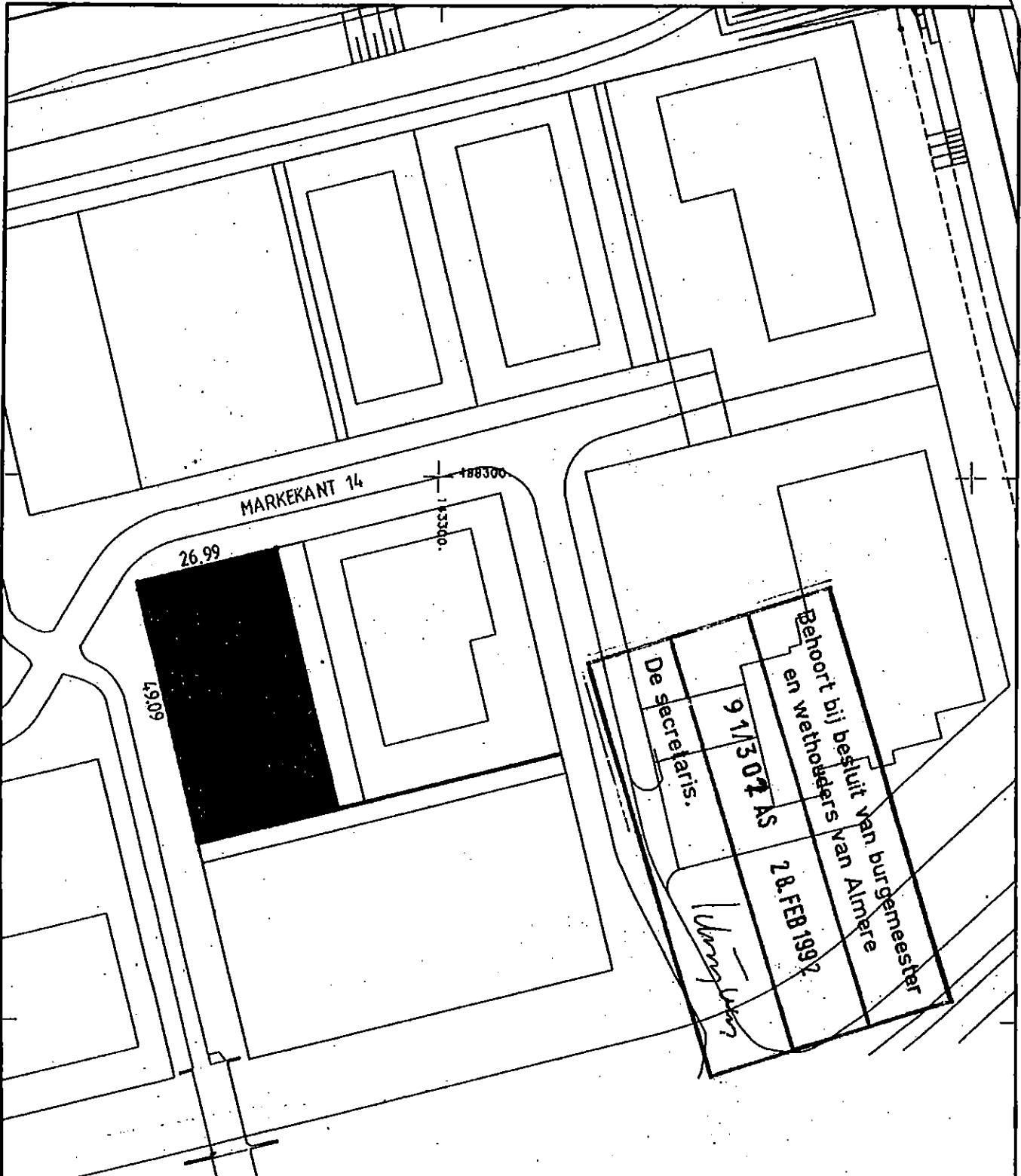
NVRAAG

KOSTEN : PROMIL. BOUW : 8,8
HOUD : PROMIL. MELST : 1,7
OPROPP. : PROMIL. WRO : 2,5
MELST. J/N : J

DEBS

OUW :
ELST. :
O. :



TOTI : BEGROTINGSCAT. :

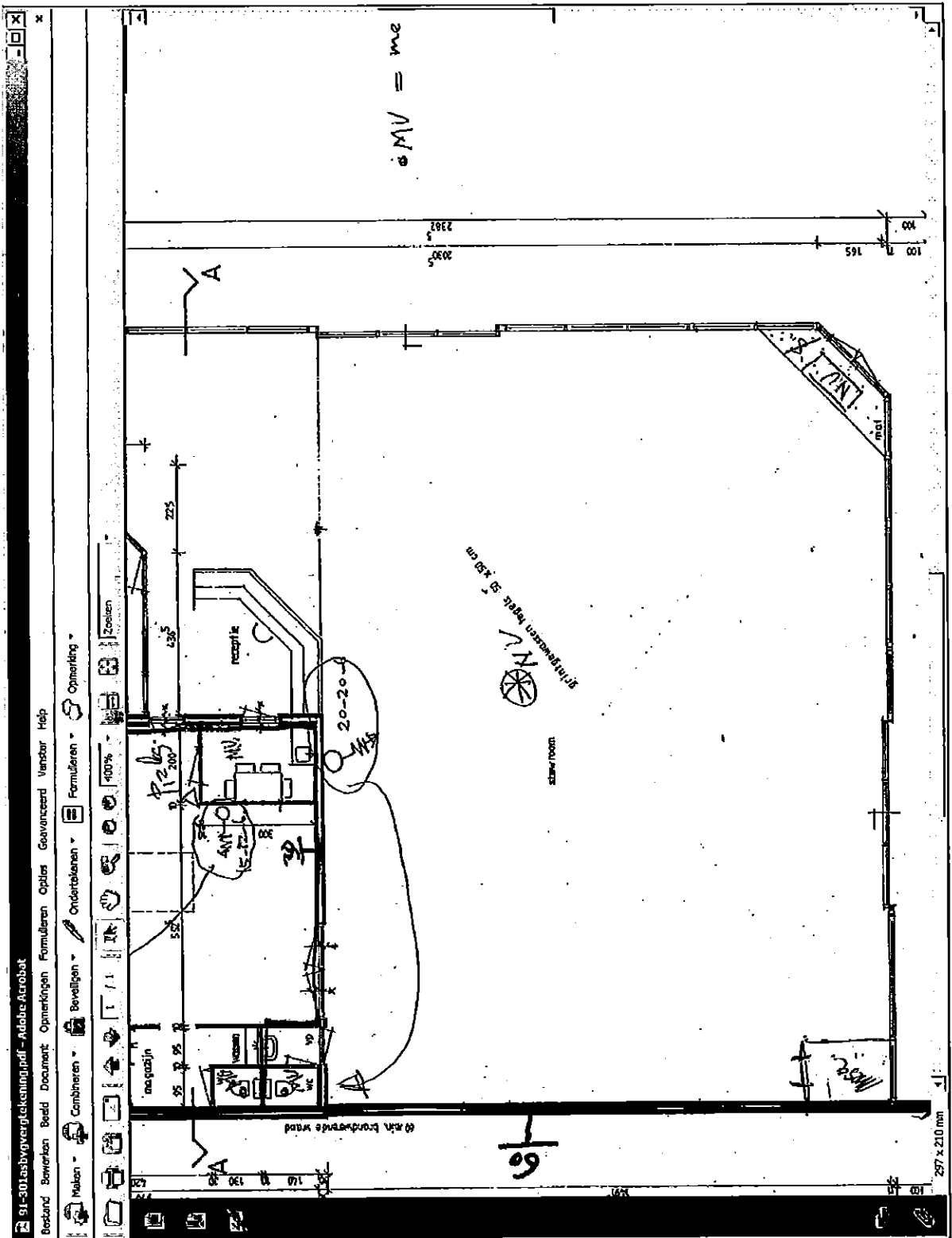


GEBIED 2T

KAD AAND GEM ALMERE
 SECTIE O NR2935 GED.

26 1991

 GEMEENTE ALMERE AFD. VASTGOEDINFORMATIE		
GRONDTUITGIFTE OV. 1325 m ²	GET. A.K.V. JV	
T.N.V. A.C.BIL	DAT. 17-JUL-91	
SCHAL 1: 1000	FORMAAT A4	GEZ. <i>RO</i> ARCH.NR. 92.91.2722



Verslag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

M.P. Kriele
Telefoon (036) 539 95 72 /
(06) 527 838 70
mpkriele@almere.nl

Aanwezig

Mw.

Maaïke Kriele (gemeente)

M. Schot-Alemanni (gemeente)

Afwezig

Kopie aan

Verslag mondelinge zienswijze m.b.t. conceptaanpassing bestemmingsplan 'Markerkant 2009' m.b.t. Markerkant 11 17A.

Datum bespreking
4 maart 2013

Mevrouw vraagt aan Maaïke wat de aanduiding q 250 betekent en wijst op de plankaart van de Markerkant aan het adres waar zij gevestigd is met All Counts. Maaïke vertelt dat deze aanduiding betrekking heeft op de mogelijkheid van perifere detailhandel in het pand waar zij gevestigd is. De aanduiding heeft geen betrekking op het gebruik als kantoor. Mevrouw vertelt dat haar accountantskantoor zich op de 1^e etage bevindt en ca. 150 m² groot is.

Locale

Verstagnummer

Bijlage(n)

Mevrouw concludeert dat door de motie van het bestuur, zij hier niet mag blijven zitten met haar kantoor. Mevrouw vraagt wat zij hier aan kan doen. Maaïke geeft aan dat als mevrouw alsnog kan aantonen ooit een vergunning of toestemming van de gemeente te hebben gekregen voor het gebruik als zelfstandig kantoor, zij de raad zal voorstellen de oude uitsterfregeling (wijzigingsbevoegdheid met jaartermijn) van toepassing te laten zijn.

Pagina
1/3

Mevrouw vraagt aan Maaïke waarom zij weg moet op de Markerkant met haar kantoor. Maaïke antwoordt dat voor heel Markerkant is bepaald welk gebruik waar gewenst is. In dit deelgebied zijn bedrijven en perifere detailhandel toegestaan. Het gebruik als zelfstandig kantoor is hier niet gewenst. Kantoor is slechts toegestaan als dit onderdeel uitmaakt van een ander bedrijf. Niet als zelfstandig kantoor. Het uitgangspunt van het college in het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan was dat al het afwijkende gebruik dat voor 23 november 2009 aanwezig was, mocht blijven zitten met een uitsterfregeling. Deze uitsterfregeling hield in dat als het gebruik een jaar niet plaatsvond, het college dan de bevoegdheid had de aanduiding eraf te halen, waardoor dat gebruik niet meer was toegestaan. Bij deze regeling werd er geen onderscheid gemaakt tussen legaal en illegaal gebruik. De raad was echter van mening dat met een dergelijke regeling het daadwerkelijk uitsterven van het ongewenste gebruik lang op zich zou laten wachten. Daarom wenste de raad een andere regeling. Een strengere uitsterfregeling kan echter alleen voor illegaal gebruik. Legaal gebruik zou 'uitgekocht' moeten worden. Voor het gebruik van zelfstandig kantoor is geen vergunning gevonden in het archief en is dus volgens de gemeente illegaal.

Gemeente Almere



Mevrouw [naam] geeft aan dat haar kantoor voldoet aan de definitie van kantoor en zakelijke dienstverlening zoals opgenomen in het conceptbestemmingsplan. In de toegezonden stukken staat in de bestemming Gemengd – 1 dat kantoor is toegestaan. Mevrouw [naam] verzoekt om die regeling ook op haar kantoor van toepassing te verklaren. Maaïke legt uit dat die regeling alleen van toepassing is op een bestaand kantoor dat legaal (met vergunning) in het gebied aanwezig is. Zij merkt echter wel op dat zij vermoedt dat deze aanduiding helemaal niet voorkomt binnen deze bestemming en dat de regel mogelijk per abuis in de conceptregels is opgenomen. Zij zal dit controleren en mogelijk de regel schrappen. (Na controle is gebleken dat de regel met betrekking tot de aanduiding 'kantoor' in de bestemming 'Gemengd – 1' inderdaad per abuis was opgenomen.)

Datum
4 maart 2013

Pagina
2/3

Mevrouw [naam] geeft kort samengevat de volgende argumenten om haar kantoor aan dit adres te mogen behouden:

- Volgens de toelichting van de motie gaat het de raad alleen om detailhandel en niet om ander gebruik. Dat de raad detailhandel van het bedrijventerrein wil weren is ook begrijpelijk;
- Al haar klanten zitten bij haar in de buurt. Dit is voor haar werk van belang, maar ook voor haar klanten. Gaat zij weg van haar huidige adres, dan zal zij haar klanten verliezen op de Markerkant omdat zij niet meer bij hen in de buurt gevestigd is. Haar klanten moeten meerdere keren per maand documenten bij haar afleveren en weer ophalen. Nabijheid is daarom voor haar klanten belangrijk;
- Als zij niet op dit adres mag blijven zal zij naar het Gooi vertrekken omdat daar ook een aantal klanten zitten, die van haar diensten gebruik maken;
- Mevrouw [naam] verliest haar investering van 1 ton als zij weg moet uit dit pand. Zij heeft deze investering gedaan omdat de huisbaas helemaal niets wilde investeren. Met deze investering heeft mevrouw [naam] een regeling bedongen met de huisbaas dat zij het huurcontract stilzwijgend 3 x 5 jaar mag verlengen zonder dat hij het huurcontract mag opzeggen en heeft zij een gunstige huurprijs bedongen;
- Mevrouw [naam] wist niet dat zij hier illegaal zit/zat;
- Mevrouw [naam] wist niet dat zij een vergunning had moeten aanvragen;
- Mevrouw [naam] is de enige in dit gebied met een accountantsbureau. Het toestaan van haar kantoor zal daarom, naar haar mening, geen precedentwerking hebben;
- Er is in Almere voor 150 m2 moeilijk iets te vinden voor dezelfde prijs;
- Een unit huren in een kantoorcomplex als New Elements ziet mevrouw [naam] niet zitten. Alles moet altijd afgesloten worden als je even van het toilet gebruik wil maken. Wc en keuken delen met andere huurders is niet ideaal;
- Op een etage zitten is voor een dergelijk kantoor heel prettig in verband met veiligheid. De huidige locatie is daarom een goede locatie.

Mevrouw [naam] geeft aan dat zij toestemming van de gemeente Almere wil om te blijven zitten op het adres waar zij nu zit. Mevrouw [naam] begrijpt niet waarom niemand haar erop gewezen heeft dat zij er illegaal zit/zat. Maaïke attendeert mevrouw [naam] erop dat het al heel lang zo is dat vergunning/toestemming moet worden gevraagd van de gemeente voor gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Mevrouw [naam] vertelt dat na de brand bij de sportschool in 2009 de pui en het dak zijn vervangen en dat hiervoor vergunning is gevraagd. In 1995 is voor haar kantoor o.a. een eigen opgang gerealiseerd en degene die dit gedaan heeft, MRE, heeft ook de vergunningaanvraag geregeld als dit gebeurd is. Maaïke adviseert mevrouw [naam] haar huisbaas te vragen naar de vergunning of te informeren bij oud eigenaar van MRE. Helaas heeft Maaïke niks kunnen terugvinden in het archief van de gemeente.

Ter afsluiting wijst Maaïke mevrouw [naam] nog op de stappen die het bestemmingsplan gaat doorlopen. Tot en met 18 maart 2013 kan er een zienswijze ingediend worden, mocht mevrouw [naam] zelf nog iets op papier willen zetten.

Gemeente Almere



Van dit gesprek zal zo spoedig mogelijk een verslag gemaakt worden dat aan mevrouw [naam] wordt toegezonden. Mocht mevrouw [naam] opmerkingen hebben op het verslag of iets willen aanvullen, dan kan dat schriftelijk en zal dat aan het verslag worden toegevoegd. Maaïke zal mevrouw [naam] op de hoogte stellen op het moment dat het voorstel over de vaststelling naar raad gaat voor behandeling in de politieke markt.

Datum
4 maart 2013

Pagina
3/3

Aanvulling

Mevrouw [naam] belt 's middags nog met de mededeling dat zij toch nog een brief van de gemeente van 4 juni 2002 heeft gevonden waarin de gemeente aangeeft dat de gevraagde bouwactiviteiten voor kantoor vergunningvrij zijn. Maaïke geeft aan dat dit klinkt als een indirecte toestemming voor het gebruik als kantoor. Mevrouw [naam] zal de brieven scannen en mailen.

Inmiddels, woensdag 6 maart, zijn de stukken in goede orde via de mail ontvangen.



Kriele MP (Maaike)

Van: Kriele MP (Maaike)

Verzonden: woensdag 6 maart 2013 9:49

Aan: Kriele MP (Maaike)

Onderwerp: Bouwvergunning All Counts

Bijlagen: Bouwvergunning 2002 All Counts.pdf

Geachte mevrouw Kriele,

Zoals in ons telefoongesprek van zojuist afgesproken, e-mail ik u de correspondentie van de Gemeente Almere met mij inzake de aanvraag van een bouwvergunning voor ons kantoor aan de Markerkant 11-17a te Almere.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende informatie te geven.

Met vriendelijke groet,

All Counts@

AA-Belastingaccountant

Markerkant 11-17A

1316 AE ALMERE

t. 036-53 43 232

f. 036-53 46 111

kvk 39060806



 www.allcounts.nl

Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen.

All Counts@ staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Gemeente Almere

Uw brief van kenmerk

Contasnummer

Ons kenmerk

Doorkiesnummer

20988

036-5399719

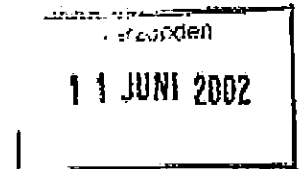
Bijlage(n)

Faxnummer afdeling

036 539 99 33

Datum

All County
T.a.v.
Markerkant 11 17
1316 AB Almere



Onderwerp
Ontvangstbevestiging bouwaanvraag

Geachte heer / mevrouw,

Uw aanvraag om bouwvergunning is op 4 juni 2002 door ons ontvangen en geregistreerd onder ons kenmerk 20988. Bij verdere correspondentie wordt u verzocht dit nummer te vermelden.

Uw aanvraag wordt eerst beoordeeld op juistheid en op volledigheid van de bescheiden. Daarna wordt het bouwplan getoetst aan de bepalingen van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening en aan de redelijke eisen van welstand. Zonodig wordt uw aanvraag beschouwd als een verzoek om vrijstelling van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Voorzover nodig stellen wij u tussentijds schriftelijk op de hoogte van onze bevindingen.

Voor inlichtingen of als uw gegevens hierboven niet juist zijn vermeld dan kunt u tussen 9 en 14 uur contact op nemen met het Bouw- en Woningtoezicht, telefoon 036-5399719.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Almere,
namens hen,
de afdelingsmanager Vergunningen en Handhaving

In afschrift aan: Ifig t.a.v. dhr.
WAGENINGEN

Postbus 504, 6700 AM

Dienst Stadswerk Almere

Uw brief van/kenmerk

Contaxpersoon

Ons kenmerk

mw. I. Schrik

20988

Doetoesnummer

Bijlage(s)

036 546 3979

2

Faxnummer afzending

036 539 99 33

Datum

All Counts
T.a.v. mw.
Markerkant 11 17
1316 AE Almere

Verzonden

08 JULI 2002

Onderwerp

Aanvraag bouwvergunning, aanvullen

Geachte mevrouw

Naar aanleiding van uw aanvraag om bouwvergunning, ingekomen op 4 juni 2002, voor het geheel veranderen/vernieuwen van een kantoor op het perceel Markerkant 11 - 17A in het gebied 2T Markerkant, delen wij u het volgende mee.

Aan de hand van de bepalingen in de bouwverordening hebben wij vastgesteld dat de volgende gegevens ontbreken aan uw aanvraag:

- De tekeningen moeten zijn voorzien van maataanduidingen.
- Een gemaatvoerde situatietekening in 3-voud, van het bouwwerk op het te bebouwen perceel met de aangrenzende percelen en de openbare gebieden voorzien van de daarop aanwezige bebouwing, op een schaal van tenminste 1:1000.

Overeenkomstig artikel 47 van de Woningwet stellen wij u gedurende twee weken na verzending van deze brief in de gelegenheid uw aanvraag aan te vullen.

Indien binnen de genoemde termijn de ontbrekende gegevens niet zijn ingediend nemen wij de aanvraag wegens onvolledigheid niet in behandeling. Uw bouwplan mag dan niet gerealiseerd worden.

Wij verzoeken u bij het indienen van de ontbrekende gegevens altijd gebruik te maken van het bijgevoegde retourformulier.

De maximale behandelingstermijn van 13 weken wordt opgeschort tot de dag waarop de aanvulling wordt ingediend.

Uw aanvraag is tot nu toe slechts op volledigheid getoetst. De verdere behandeling zal pas plaatsvinden als de ontbrekende gegevens zijn ingediend.

Gelief op de ingediende gegevens en bescheiden staan wij toe dat u een gefaseerde aanvraag doet. De hieronder genoemde onderdelen, behorende bij deze gefaseerde aanvraag om

Overeenkomst
20988

Datummer
2

bouwvergunning, mogen later (met gebruikmaking van het bijgevoegde retourformulier) worden ingediend (indien van toepassing):


- Details, materiaal en kleurmonsters
- Kwaliteitsverklaringen
- Bouwregistratieformulier

Voor inlichtingen kunt u tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,

mw. .

medewerker van de afdeling Vergunningen en Handhaving.

In afschrift aan: IFG B.V.
L.A.V. Z.
Postbus 504,
6700 AM WAGENINGEN

Dienst Stadswerk Almere

De brief van kenmerk

Centraalnummer

Om kenmerk

mw.

20988

Doordienummer

036 546 39 79

Bijlage(s)

Faxnummer afdeling

036 539 99 33

1

Datum

All Counts
T.a.v. mw.
Markerkant 11 17
1316 AE Almere

Verzonden

16 JULI 2002



Onderwerp

Aanvraag bouwvergunning, in behandeling na aanvulling

Geachte mevrouw

Naar aanleiding van uw aanvraag om bouwvergunning, ingekomen op 4 juni 2002, voor het geheel veranderen/vernieuwen van een kantoor op het perceel Markerkant 11 - 17A in het gebied 2T Markerkant, delen wij u het volgende mee. Op 11 juli 2002 hebben wij uw aanvulling ontvangen.

Gelet op de ingediende gegevens en bescheiden staan wij toe dat u een gefaseerde aanvraag doet.

Uw aanvraag om bouwvergunning betreft het veranderen van een gebouw en daarom verlenen wij, op grond van artikel 2.1.3 van de bouwverordening, vrijstelling van de eis tot het overleggen van een berekening van de energieprestatiecoëfficiënt.

De hieronder genoemde onderdelen moeten nog afzonderlijk worden ingediend:

- Bouwregistratieformulier

Voor het overige hebben wij uw aanvraag in behandeling genomen.

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag bent u leges verschuldigd.

Als grondslag voor de berekening van de leges wordt de door u opgegeven bouwkosten ten bedrage van € 43.242,00 incl. BTW aangehouden. De faktuur zal u binnenkort worden toegezonden.

$$* 1,65\% = \text{€ } 712,47$$

Wij attenderen u er op dat naast een bouwvergunning goedkeuring op de nog in te dienen bescheiden noodzakelijk is voordat met de daadwerkelijke start van de bouw mag worden begonnen.

Ontbijt
20988

Bestelnummer
2

Wij verzoeken u bij het indienen van gegevens altijd gebruik te maken van het bijgevoegde retourformulier.

Voor inlichtingen kunt u tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Almere,
namens hen,
de afdelingsmanager Vergunningen en Handhaving

In afschrift aan: Ifg. Bv
i.a.v. dhr. ?
Postbus 501
6700 AM WAGENINGEN

Retourformulier

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Afdeling Vergunningen en Handhaving
Postbus 200
1300 AE Almere

Deze aanvulling / aanpassing* hoort bij:

20988-SK

aanvraag voor : Het geheel veranderen/vernieuwen van een kantoor
op het adres : 2T Markerkant
ingediend op : 4 juni 2002
door : All Counts
Markerkant 11 17
1316 AE Almere

Betreft:

Opmerkingen:

Plaats _____

Datum _____

Handtekening _____ Vergunningaanvrager / Vergunninghouder / Gemachtigde *

Afzender:

(Bedrijfs)naam : _____

Contactpersoon : _____

Adres : _____

Postcode : _____ Plaats : _____

Telefoonnr. : _____

* Doorhalen wat niet van toepassing is

Dienst Stadswerk Almere

Uw brief/omkeuzerk

Contaxpersoon

Omkeuzerk

Thuisbestuurder

20988

036-5399719

Bijlage(s)

Faxnummer afdeling

Diversen

036 523 34 80

Datum

All Counts
T.a.v. mw.
Markerkant 11 17
1316 AE Almere

Verzonden

12 AUG. 2002

Onderwerp

Aanvraag bouwvergunning, vergunning vrij

Geachte mevrouw

Naar aanleiding van uw aanvraag om bouwvergunning, ingekomen op 4 juni 2002, voor het geheel veranderen/vernieuwen van een kantoor op het perceel Markerkant 11... 17a in het gebied 21 Markerkant, delen wij u het volgende mee.

Aan de hand van uw aanvraag is vastgesteld dat uw bouwplan een "vergunningvrij bouwwerk" betreft, dat zonder voorafgaande toestemming / vergunning mag worden gerealiseerd.

Uw aanvraag is verder niet in behandeling genomen of inhoudelijk beoordeeld en zenden wij u hierbij (behoudens 1 set) retour.

Overigens moet tijdens het bouwen wel worden voldaan aan de technische eisen van het Bouwbesluit. U moet erop bedacht zijn dat u achteraf kunt worden aangeschreven indien blijkt dat niet is voldaan aan de minimum eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Het is daarom raadzaam bij twijfel vooraf te informeren naar de eisen waaraan voldaan moet worden bij de uitvoering van het bouwplan.

Tevens moet u bij de realisering van uw bouwplan ook rekening houden met de rechten en belangen van derden.

Gemeente Almere

Overeenkomst
20988

Bidnummer
2

Voor inlichtingen kunt u tussen 9.00 en 14.00 uur contact opnemen met het Bouwtoezicht.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,

mw

medewerker van de afdeling Vergunningen en Handhaving.

In afschrift aan: I.F.G. By
t.a.v. dhr. .
Postbus 504
6700 AM WAGENINGEN

Verslag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

M.P. Kriele
Telefoon (036) 539 95 72 /
(06) 527 838 70
mpkriele@almere.nl

Aanwezig
Mevrouw [naam] (Esther's Bruidsshop)
Maaïke Kriele (gemeente)
M. Schot-Alemanni (gemeente)
Afwezig

Kopie aan

Verslag mondelinge zienswijze d.d. 6 maart 2013 m.b.t. conceptaanpassing bestemmingsplan 'Markerkant 2009' m.b.t. Markerkant 11 11 (Esther's Bruidsshop), naar aanleiding van de motie RG-157/2012 betreffende Bestemmingsplan Markerkant

Datum bespreking
6 maart 2013

Locale

Mevrouw [naam] is pas verhuisd van Markerkant 11 11G naar Markerkant 11 11A. Op nr. 11G zat zij in een dode hoek waar niemand haar zag. Mede omdat zich dichtbij een andere bruidsmode zaak heeft gevestigd en haar winkel niet in het zicht lag, liep zij klanten mis. De nieuwe locatie is veel beter.

Verslagnummer

Bijlage(n)

Mevrouw [naam] geeft aan dat haar type winkel niet thuishoort in het centrum van Almere Stad omdat zij geen spijkerbroeken of truitjes verkoopt. In het centrum zou zij meer kijkers hebben dan kopers. In het centrum zou zij vooral haar spullen in de gaten moeten houden, in plaats van dat zij zich zou kunnen bezighouden met serieuze klanten. Daar heeft zij op de Markerkant geen last van.

Pagina
1/2

Mevrouw [naam] zit al bijna 10 jaar op de Markerkant. Haar huidige huurcontract loopt over 2 jaar af. Zij heeft eerst op Markerkant 12 gezeten. Sinds 2010 zit ze op Markerkant 11. Mevrouw [naam] is zeer te spreken over haar huidige verhuurders.

Mevrouw [naam] heeft klandizie vanuit heel Nederland: Amersfoort, Zwolle, 't Gooi, Noord Holland, Amsterdam en zelfs uit België. Esther's Bruidsshop verkoopt bruidsjurken in het goedkopere segment. Zij heeft jurken hangen voor 1000,- maar ook voor minder.

Bruidsmode is emotie. De uitstraling van de winkel en de omgeving is erg bepalend voor het succes van de winkel. Mevrouw [naam] heeft ook nog een winkel in Haarlem. Daar zit de winkel drie straten achter het centrum van Haarlem, in een leuk en sfeervol straatje. Mevrouw [naam] geeft aan dat Almere rond het centrum helaas geen vergelijkbare locaties heeft (aanloopstraten met een gezellige uitstraling).

Mevrouw [naam] wil niet meer terug naar de plek waar zij voorheen zat, op Markerkant 12. Dit heeft te maken met een aantal zaken: het was een dumpplek voor afval (o.a. tv's). Vaak politie te zien met wapens. Het is er rommeling. Geen verlichting. Veel criminaliteit, er wordt om de haverklap in panden ingebroken. Dit alles schrikt de klandizie af van Esther's Bruidsshop.



Mevrouw : heeft al vele locaties bekeken om met haar bedrijf te gaan zitten. Stripheldenbuurt zou kunnen, maar omdat het ver is van haar woning in de Literatuurwijk, niet echt een optie. Mevrouw geeft aan regelmatig ad hoc in de winkel te moeten zijn. In Almere Haven heeft zij veel concurrenten zitten. Concurrentie vindt zij niet erg, maar zij vindt het niet collegiaal om zich bij hen in de buurt te vestigen. Mevrouw wil wel verhuizen maar kan geen geschikte locatie vinden. Almere Poort is misschien over 5 jaar interessant, als daar wat meer leven is.

Datum
6 maart 2013

Pagina
2/2

In Almere zitten bruidsmodezaken veel op bedrijventerreinen: aan de televisieweg, de Vlaardingenweg en nu drie bruidszaken op de Markerkant. In Literatuurwijk in een woonhuis en er zit er een in Verzetswijk.

Mevrouw geeft aan dat zij op het punt heeft gestaan een vergunning aan te vragen voor haar winkel op de Markerkant. Zij heeft dit uiteindelijk niet gedaan omdat zij dacht dat het gebruik geregeld ging worden in het nieuwe bestemmingsplan en omdat mensen in haar omgeving dit afraadden omdat het misschien wel geweigerd zou worden.

Mevrouw vraagt hoe lang zij nog mag blijven zitten. Maaïke geeft aan dat zij op de huidige locatie niet mag blijven volgens de huidige voorgestelde regeling. Op de andere hoek van het pand, waar zij eerst zat, zou zij nog 5 jaar mogen blijven. Maaïke geeft aan bereid te zijn het college en de raad voor te stellen om de tijdelijke bestemming te verplaatsen van 11G naar de begane grond van 11A, omdat het om een verhuizing gaat binnen het pand en de oppervlakte verkleind wordt. Als de raad hiermee instemt, kan zij op 11A nog 5 jaar blijven.

Leo Witteveen

Gemeenteraad van Almere
Tav. Mw. M.P. Kriele
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Baarn, 3 maart 2013

Geachte mevrouw Kriele

Naar aanleiding van ons van 21 februari jl., zend ik u hierbij onze zienswijze op schrift.

Dit betreft het pand aan de Markerkant 1416 te Almere.

Allereerst moet ik vaststellen dat het erg vervelend is dat ik nu pas de gelegenheid krijg om te reageren op uw voorgenomen plannen, aangezien u hier mee al in 2009 mee van start bent gegaan om huurders aan te schrijven.

Lijkt mij enigszins vreemd om de desbetreffende eigenaars niet te informeren.

Dit pand is sinds 2001 in mijn bezit deze heb ik gekocht van de Mercedes bedrijfswagen dealer Pordon, welke inmiddels is overgenomen door Stern Mercedestrucks gevestigd op het bedrijventerrein Veluwe kant.

Deze garage heeft daar jaren verkoop en reparaties-uitgevoerd-bij mij weten lcgaaal en met de juiste vergunningen.

Vervolgens is dit pand verhuurd aan van Asselt & Kuhn Subaru Dealer en per 2011 verhuurd aan Garage Flevoland met als eigenaar

De activiteiten die er nu plaatsvinden zijn nog steeds dezelfde als voorheen het repareren van auto's en in- verkoop van auto's.

Wanneer ik op de Markerkant 14 om mij heen kijk kan ik alleen maar de aanwezigheid van garage bedrijven constateren.
Vandaar enige verbazing mijnerzijds dat deze beslissing is genomen en ook gehandhaafd gaat worden.


Ik verzoek dan ook vriendelijk uw beslissing te heroverwegen van uit een sociaal en economisch oogpunt.

Vetrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik in afwachting van wellicht een positieve reactie uwerzijds.

Met vriendelijk

Nieuwst
Email

342 DV Baarn

AMSTERDAM  | post
 26.02.13 €00044 ct
 Hemonystraat 11
 1074 BK
 # FR 810216
 Nederland

Gemeenteraad van Almere

Tar: Mw. M.P. Krijger

Postbus 200

1300 AB Almere

D 90

Kriele MP (Maaïke)

Van: Kriele MP (Maaïke)

Verzonden: donderdag 7 maart 2013 12:23

Aan:

Onderwerp: bevestiging telefonisch gesprek d.d. 7-3-2013

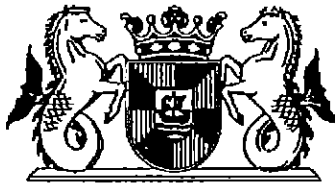
Geachte heer

Zoals zojuist telefonisch besproken bevestig ik hierbij dat na verzending van de brief met kenmerk DSO/2013/2652002xm mij alsnog een bouwvergunning voor een bedrijfsgebouw zijnde een automaterialenhandel voor de locatie Markerkant 15 2, onder ogen is gekomen. Op de tekening is een verkoopruimte aangegeven. Naar aanleiding van deze stukken zal ik het college adviseren ten aanzien van uw bedrijf de regeling zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, te handhaven. Dit betekent dat ik ga voorstellen dat voor Markerkant 15 2, in afwijking van het rapport van Foppen Advies, de bestemming 'Bedrijf' opgenomen wordt met de aanduiding 'detailhandel' en de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid'. Detailhandelsactiviteiten (die boven de criteria voor ondergeschikte detailhandel uitstijgen) kunnen dan voortgezet worden en hoeven niet over 5 jaar te worden beëindigd.

Met vriendelijke groet,

Maaïke Kriele

Juridisch adviseur | (036) 539 95 72 / (06) 527 838 70 | mpkriele@almere.nl



3xbwt;rijp;dom.; inspec.
reg.en succ.; FE.

gemeente almere

B & W - A 18 MAART 1986
voorgesteld besluit:

BOUWVERGUNNING NR. 85/163AS.

Met dit concept instemmen

Burgemeester en wethouders van Almere,

gezien het verzoek van de heer/mevrouw
Spiegeldwarstraat 10,
1405 HS Bussum,

INGEKOMEN				
[Handwritten signatures]				
BESPREKEN				
I	II	III	IV	V
1985				

ingekomen d.d. 19 december 1985, ontvankelijk d.d. 19 december 1985,
om vergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoor,
plaatselijk gemerkt Markerkant, nr. 15-2, te Almere-Stad,
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie O, nr. 32 (ged.);

gelet op het bestemmingsplan "Markerkant" alsmede op de artikelen 47 en volgende van de Woningwet en op de bouwverordening;

gezien het advies van het welstandscollege d.d. 24 januari 1986;

B E S L U I T E N :

de gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig het bij deze vergunning behorende gewaarmerkte bouwplan met beschrijving, onder de voorwaarden, vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage(n).

Almere, 18 maart 1986.

26 MAART 1986

Verzonden:

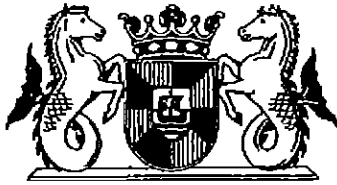
Burgemeester en wethouders voornoemd,

de secretaris,

de burgemeester,

Bouwleges f 2.529,--
Welstandsleges " 554,--
Leges f 3.083,--
=====

Voor het indienen van beroep- en bezwaarschriften wordt u verwezen naar het bijgevoegde inlegvel.



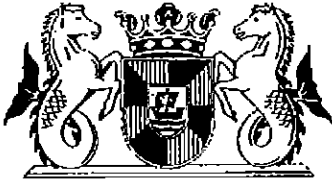
gemeente almere

Voorwaarden, verbonden aan bouwvergunningnummer 85/163A5.
ten name van de heer/mevrouw

1. Het bouwwerk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regelen.
2. Bij strijdigheid tussen deze voorwaarden en de bij de vergunning behorende tekeningen, hebben deze voorwaarden voorrang.
3. De door bouw- en woningtoezicht in rood op tekening gemaakte aantekeningen maken deel uit van deze vergunning.
4. Gebouwd dient te worden op de plaats, aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening. Voor het vaststellen van deze plaats en de peilhoogte van het bouwwerk dient, voor het begin der bouwwerkzaamheden contact te worden opgenomen met de sector bouw- en woningtoezicht.
5. Gefundeerd dient te worden op een vaste en voldoende draagkrachtige zandlaag. Een funderingsvoorstel dient, met de ter plaatse verkregen sondeergegevens, te worden ingediend bij het bouw- en woningtoezicht en te zijn goedgekeurd, alvorens met het werk mag worden begonnen.
6. De constructietekeningen met de bijbehorende statische berekeningen dienen, in tweevoud, te worden ingediend bij het bouw- en woningtoezicht en te zijn goedgekeurd alvorens de betrokken onderdelen in uitvoering mogen worden genomen.
7. Het metselwerk ter plaatse van de buitengevels dient tot ten minste 35 cm minus peil als schoonwerk te worden uitgevoerd.
8. De riolering dient te worden uitgevoerd in een gescheiden systeem (hemelwater gescheiden van de rest) en dient te worden aangesloten op het hoofdriool. Er dienen maatregelen te worden genomen om schade aan de riolering door zakking van de grondslag te voorkomen.
9. Rioleringstekeningen moeten, in drievoud, worden ingediend en zijn goedgekeurd, alvorens met het aanbrengen van de riolering wordt begonnen.
10. Alvorens de sleuven ten behoeve van de riolering gedicht worden, dient de riolering door de sector bouw- en woningtoezicht goedgekeurd te zijn.
11. Voor zover een afvoerleiding voor hemelwater is aangebracht tegen een aan de weg (inclusief trottoir) grenzende gevel, moet het gedeelte dat lager is gelegen dan 1,8 m boven peil, bestaan uit materiaal dat voldoende bestand is tegen mechanische beschadiging.
12. Voor de verklaring van de symbolen wordt verwezen naar bijgevoegde symbolenlijst.
- 12.1. Uit het oogpunt van brandveiligheid dient een en ander te worden uitgevoerd overeenkomstig de gewaarmerkte tekeningen en de daarop aangegeven aanvullingen. Tevens dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- 12.2. Op elke als zodanig aangegeven plaats dient een vaste slangehaspel te zijn aangebracht, welke is voorzien van:
 1. een slang met een binnendiameter van 19 mm en een lengte van 20 meter;
 2. een afsluitbare straalpijp met een mondstukopening van 6 mm.Elke slangehaspel dient te voldoen aan het gestelde in NEN 3211 en permanent en vorstvrij te zijn aangesloten op de waterleiding met een door het waterbedrijf vastgestelde diameter, zodat bij het spuiten met de ongunstigst gelegen 2 slangehaspels de druk aan de 6 mm straalpijp in beide gevallen niet beneden de 100 kPa daalt.

OPMERKINGEN.

- U wordt verzocht goede nota te nemen van de op de achterzijde van de bouwvergunning vermelde punten.
- Wij attenderen u er op dat aan een te zijner tijd te verlenen hinderwetvergunning voorschriften kunnen worden verbonden, waarmee tijdens de bouw reeds rekening moet worden gehouden. Het verdient aanbeveling daaromtrent tijdig contact op te nemen met het bouw- en woningtoezicht.
- Indien te zijner tijd reclame-objecten c.q. naamsaanduidingen op of aan het pand worden angebracht dient hiervoor tijdig een vergunning als bedoeld in artikel 2 van de Reklameverordening te worden aangevraagd, onder overlegging van duidelijke tekeningen, in drievoud.
- De vergunninghouder of zijn gemachtigde dient zich er blijvend van te vergewissen, dat:
 - a. de uitzetgegevens juist zijn en in overeenstemming zijn met de meest recente matenplannen;
 - b. het uitzetwerk juist is en de uitgezette meetpunten niet zijn verstoord.
- Voor het maken van een aansluiting op de straatriolering en/of een uitrit dient een verzoek middels bijgevoegd formulier te worden gericht aan de sector gemeentewerken.



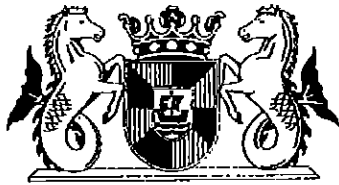
gemeente almere

Directie SVG, sector bouw- en woningtoezicht

bouwaanvraag nr. 85/163 AS
aanvrager _____
perceel _____
ingekomen d.d. 19 december 1985
afhandelen voor d.d. 19 februari 1986

Behandelingsschema	aantekeningen BWT
AFD. STEDEBOUW EN VERKEER behandeld door _____ d.d. _____	
AFD. LANDMETEN EN KARTOGRAFIE behandeld door <i>AD</i> d.d. <i>3-3-86</i>	
<i>MAAT VAN AS - Spoorbaan NAAR GRENZ moet zijn 17.00 m. ipv. 18.50 m vander Akkoord</i>	
BUR. HINDERWET- en MILIEUZAKEN behandeld door _____ d.d. _____	
CIVIELTECHNISCHE AFD. behandeld door _____ d.d. _____	

afgehandeld d.d. _____



gemeente almere

WELSTANDS COLLEGE ALMERE

dossier-
nr. 85/163AS

BEOORDELING OP WELSTAND

bouwplan : oprichten Bedrijfsgebouw/Automaterialen
handel
 bouwadres : Spoordreef, Almere-stad
 opdrachtgever:
 ontwerper : Hillen & Roosen bouw b.v., Prinsengracht
 1123 1017 JK Amsterdam

	datum indiening	datum be- handeling
1	19.12.85	8 JUL 1986
2		
3		
4		

pre-advies
schetsontwerp

def. advies
bouwaanvraag

advies
wijz. verg.

advies
reclameaanvr.

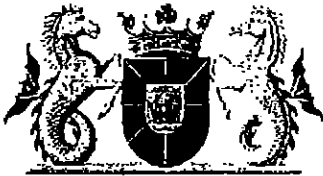
beoordeling	AKKOORD				AKKOORD MITS				NIET AKKOORD				OPMERKINGEN				AANGEHOUDEN			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
plan																				
relatie omgeving																				
ontwikk. omgeving																				

conclusie:

Namens het welstandscollege,

de secretaris, A. Kalkman.

Informatie: 03240-36336
Wisselweg 1, Almere-Stad.



gemeente almere

.Harry Banis B.V.
Spiegeldwarsstraat 10
1405 HS BUSSUM

Hillen & Roosen bouw b.v., Prinsengracht
1123, 1017 JK AMSTERDAM

uw brief/aanvraag van uw kenmerk/volgnr. ons kenmerk 85/163AS almere, 24 januari 1986

onderwerp bijlagen verzonden 27 JAN. 1986

Beoordeling op welstand.

Geachte heer/mevrouw,

Bijgevoegd treft u aan een kopie van het advies van het welstandscollege aan het college van burgemeester en wethouders van Almere betreffende het door u ingediende ontwerp c.q. voorstel. Uw aandacht wordt er op gevestigd dat, indien uw bouwplan nog slechts een schetsontwerp is, dit advies een voorlopig standpunt is. Ik adviseer u goede nota te nemen van de gemaakte opmerkingen en deze zo mogelijk in de verdere uitwerking te betrekken.

Bij een negatief welstandsadvies wordt u in de gelegenheid gesteld een aangepast c.q. gewijzigd ontwerp in te dienen, welke opnieuw aan het welstandscollege ter beoordeling zal worden voorgelegd. Indien uw ontwerp of voorstel betrekking heeft op een bouwaanvraag, dan zal het definitieve advies pas aan het college van burgemeester en wethouders van Almere worden uitgebracht, nadat een complete aanvraag is ontvangen. Een aanvraag kan worden geacht compleet te zijn, indien hiervoor een ontvangstbevestiging is verstrekt (dit geldt niet voor tuinhuizen). De beslissing omtrent uw vergunningaanvraag wordt pas genomen door het college van burgemeester en wethouders van Almere, nadat een definitief advies ontvangen is.

Vertrouwend u hiermede voldoende te hebben ingelicht, zie ik u eventuele reactie zo spoedig mogelijk tegemoet.

Hoogachtend,
de directeur van de directie stadsontwikkeling, volkshuisvesting en gemeentewerken,
voor deze,
het hoofd van de sector bouw- en woningtoezicht,

postadres:
postbus 200
1300 AE almere

telefoon
03240-99911
telex
40431 gmaln

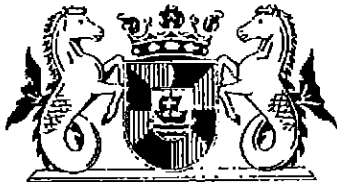
bezoekadressen:
stadhuis
wagenmakerbaan 7
almere-stad

onderwijs en welzijn
spoordreef 24
almere-stad

burgerzaken
flevostraat 1
almere-stad

bouw- en woningtoezicht
wisselweg 1
almere-stad
telefoon 03240-36336

gemeentewerken
steiger 221
almere-haven
tel. 03240-17600/14588



gemeente almere

WELSTANDS COLLEGE ALMERE

dossier-nr. 85/163AS

BEOORDELING OP WELSTAND

bouwplan : oprichten Bedrijfsgebouw/Automaterialen handel
 bouwadres : Spoordreef, Almere-stad
 opdrachtgever : 1405 HS DUSC
 ontwerper : Hillen & Roosen bouw b.v., Prinsengracht 1123 1017 JK Amsterdam

	datum indlening	datum behandeling
1	19.12.85	8 JAN. 1986
2		
3		
4		

pre-advies schetsontwerp	<input checked="" type="checkbox"/> def. advies bouwaanvraag	<input type="checkbox"/> advies wijz. verg.	<input type="checkbox"/> advies reclameaanvr.
--------------------------	--	---	---

beoordeling	AKKOORD				AKKOORD MITS				NIET AKKOORD				OPMERKINGEN				AANGEHOUDEN			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
plan	*												*							
relatie omgeving	*																			
ontwikk. omgeving	*																			

Conclusie: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het college heeft geen bezwaar tegen het voorgestelde gevelmateriaal (staalplaat kleur 1015, crème).



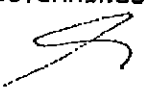
Opmerking: indien technisch mogelijk, adviseert het college de sectiedeur in de linker zijgevel wat meer naar rechts te verschuiven, dan wel te versmallen, zodat een bredere strook gevelbeplating links naast de deur over blijft (+ 1,50 meter).

N:  het welstandscollège,

Informatie: 03240-38336
 Wisselweg 1, Almere-Stad.

SVG-002

6986v/CH

DOSSIER NR. 85.163 AS	AANVRAGER		BOUWSOM 333.200
SCHETSONTWERP	ARCHITECT.		LEGES
AANVRAAG 191285	OMSCHRIJVING Bedr. geb / automaten ⁿ	GEBIED Marktmarkt	B 2529
			W. 554, -
			TL 3083
			ONTV. BEV. 
			WELSTAND → 060186 ← 240186
			BRANDWEER →  ←
			LANDMETEN → 260286 ←
			BESTEMMINGSP. 
			SCHRIJFOPD. → 260286 ← 030386
			CONCEPT 040386
			VERGUNNING 180386

Opmerking

- riedering
- ventilatie
- brandweer
- details
- huishoud
- situatie

Deze opmerking geeft bijk door aan Bani's.

Zelf opnieuw doorgebeeld.

230286 Tel. binnen gehouwen.

naam en adres van degene, die verantwoordelijk is voor: a. het ontwerp; b. de constructie;
c. de uitvoering van het bouwwerk:

a. Hillen & Roosen bouw b.v. Amsterdam tel. 020-22.30.22

b. Hillen & Roosen bouw b.v. Amsterdam tel. 020-22.30.22

tel.

Het werk zal worden uitgevoerd onder leiding van:

c. Hillen & Roosen bouw b.v. Amsterdam tel. 020-22.30.22

naam van de evt. gemachtigde kwaliteits (b.v. architect, aannemer enz.)

A. van Veen (Hillen & Roosen) Konstrukteur

woonplaats en evt. telefoonnummer straat en huisnummer

Kantoor Amsterdam/020-22.30.22 Prinsengracht 1123

De aannemingsom (de bouwkosten, met inbegrip van schilders- elektriciteits- en loodgieterswerken e.d.) volgens
Nen 2631, uitgave 1979, excl. B.T.W.,

is begroot op f 263.000,00

de aanleg van een liftinstallatie(s),
roltrappen bedraagt f _____

de aanleg van een centrale verwarming-
en airconditioning-installatie(s) f 17.000,00

bouwkosten zonder B.T.W. f 280.000,00

B.T.W. f 53.200,00

totale bouwkosten inclusief B.T.W. f 333.200,00

Niet door aanvrager in te vullen.

Bouwleges f 2529,-

Welstandsleges f 554,-

Totaal f 3083,-

f 613,00 per m2 bruto
vloeropp.
per m3

f 125,00

De perceelgrootte 1446,5 m2

Het bruto vloeroppervlak van het bouwwerk inclusief uitbreiding 457 m2

De inhoud van de uitbreiding bedraagt _____ m3

De bruto inhoud van het bouwwerk incl. uitbreiding en evt. bijgebouwen bedraagt 2239 m3

(slechts beantwoorden bij (her)plaatsen, (her)oprichten of vergroten; als inhoud opgeven de buiten de gevels gemeten
totale inhoud van het gebouwde boven de laagst gelegen vloeren).

Verdere opmerkingen en eventuele toelichting:

(hier tevens de tijdelijke behoefte (aan woongelegenheden) te motiveren, indien het bouwwerk bestemd is om daarin
te voorzien en een opgave te verstrekken van de aard, hoeveelheid en de samenstelling van het bedrijfsafvalwater)

Plaats en datum: Amsterdam, 19/12/1985

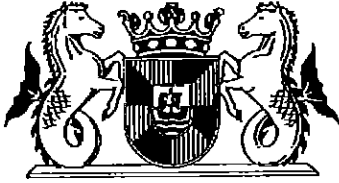
Handtekening van gerechtigde
indien deze is aangegeven

Hillen & Roosen bouw b.v. /

Plaats en datum: 19/12/1985

Handtekening aanvrager:

De aanvraag moet worden ingediend in 3-voud, overeenkomstig de door B & W krachtens art. 15 van de bouwverordening vastgestelde nadere
regelen omtrent inhoud, inrichting, uitvoering, vorm en aantal en wijze van indienen van de daarbij behorende beschelden.



gemeente almere

Aanvraag bouwvergunning

bouw-aanvraag: { woningwet art. 53^o art. 47
formulieren, tekeningen e.d. 3x

t.b.v. adviezen: { Landmeetk. afd.: situatie 1x extra
Brandweer: - bedrijven - alle tek. 2x extra
- woningbouwplannen - 2x wagenplan

DOSSIER BWT NR. 05/163 AS

Aan burgemeester en
wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

BWT - ALMERE -
afkomen dd: 19 DEC. 1985
plaatselijk dd:
afbl.: Vi par: <i>[handwritten]</i>
Dossier nr.: <u>05/163 AS</u>

N.B. Het is verboden te bouwen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning!

Naam van aanvrager	zijn/haar kwaliteit (bv. eigenaar, huurder, bouwondernemer) <u>eigenaar</u>
woonplaats en evt. telefoonnummer	postadres en postcode
vraagt vergunning voor het <input checked="" type="radio"/> oprichten <input type="radio"/> vernieuwen <input type="radio"/> veranderen <input type="radio"/> vergroten <input type="radio"/> plaatsen <input type="radio"/> met een bepaalde instandhoudings- termijn van _____ jaar.	tegenwoordige bestemming (alleen invullen indien het een verbouwing betreft) bestemming na voltooiing <u>Bedrijfsgebouw/Automaterialen handel</u> (woning, woning-winkel, garage, erfafscheiding, woonkeet, seizoen- verblijf enz. Bij volkstuinhuisjes vermelden of deze al dan niet bestemd zijn om mede tot nachtverblijf te dienen).
op het perceel kadastraal bekend gemeente <u>Almere</u> sectie <u>0</u> nummer(s) <u>32 ged.</u>	plaatselijk bekend <u>Bedrijven terrein Markerkant</u> straat en nummer <u>Spoordreef</u>
Bij deze aanvraag overgelegde stukken <u>1</u> tekening(en) in <u>5</u> voud met	<input type="radio"/> afzonderlijke sterkteberekening in _____ voud <input type="radio"/> sterkteberekening op tekening in _____ voud
De tekeningen e.d. gevouwen op formaat A4 (297 x 210 mm). Totaal <u>5</u> bijlagen.	
De te bezigen schaal mag niet kleiner zijn dan 1:500 voor de situatietekeningen en 1:100 voor de overige tekeningen.	

19 DEC 1985

VRAGENLIJST

(Moet worden beantwoord, voor zover zij op de bouw betrekking heeft. Voor kleine bouwwerken zoals volières, duiventrokken, erfafscheidingen e.d. behoeven de vragen onder C I/m G niet te worden beantwoord).

<p>A</p> <p>Wie is de eigenaar van het bouw perceel?</p> <p>Is het door de eigenaar gekocht van het Rijk?</p> <p>Heeft aanvrager het in huur of in erfpacht?</p> <p>Ligt op het bouwperceel een erfdienstbaarheid die van invloed kan zijn op het plan?</p> <p>Wat wordt de hoogteligging van het onbebouwd blijvend gedeelte van het bouwperceel ten opzichte van de aangrenzende weg?</p> <p>Waardoor wordt de erfafscheiding gevormd?</p>	<p>_____</p> <p><u>Ja</u></p> <p><u>Neen</u></p> <p>_____</p> <p><u>Gelijk met de weg.</u></p> <p><u>Hek.</u> _____ hoogte $\frac{t}{2}$ 2 m'</p>	
<p>B-1</p> <p>Omschrijving materialen e.d.</p> <p>trasraam</p> <p>dragende buitenwanden</p> <p>niet-dragende buitenwanden</p> <p>dakbedekking</p> <p>ramen</p> <p>deuren</p> <p>kozijnen</p> <p>fundering</p> <p>dragende binnenwanden</p> <p>niet-dragende binnenwanden</p> <p>dakbeschot</p> <p>vloeren</p> <p>plafonds</p> <p>trappen</p> <p>bodernaafsluiting</p>	<p>materialen</p> <p><u>metselwerk</u></p> <p>_____</p> <p><u>stalen gevelplaat</u></p> <p><u>gebitumineerde dakbedekking donkergrijs</u></p> <p><u>meranti</u></p> <p><u>multiplex</u></p> <p><u>merantie</u></p>	<p>kleuren</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>B-2</p> <p>de schoorstenen</p> <p>de gasafvoerkanaalen</p> <p>de ventilatiekanaalen</p> <p>de standleidingen</p> <p>de liggende leidingen</p> <p>de grondleidingen</p>	<p>binnen het gebouw</p> <p>_____</p> <p><u>metaal</u></p> <p><u>p.v.c.</u></p> <p><u>p.v.c.</u></p> <p><u>p.v.c.</u></p> <p><u>p.v.c.</u></p>	<p>buiten het gebouw</p> <p>_____</p> <p><u>metaal</u></p> <p><u>p.v.c.</u></p> <p><u>p.v.c.</u></p> <p><u>p.v.c.</u></p> <p><u>p.v.c.</u></p>
<p>C</p> <p>Op welke wijze zal worden voorzien in het maken van schuilplaatsen?</p>	<p>alleen te beantwoorden indien de hoofdwoonkamer op meer dan 5.00 m boven het peil is gelegen.</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	

h.o. DiscusWorld / Aqua terrytale
 Markerkant 10 136F
 1316Al Almere

College van Burgemeester en Wethouders, Gemeenteraad
 Postbus 200
 1300AE Almere

afgezonden postbus Gemeente Almere	12 MRT 2012	F
Directie Afdeling	Nr.	
	Forcelopis voor	
	1	
Overige	2	
overzichtig	3	
Op	4	
Directie		

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan markerkant

Datum: 7 Maart 2012

Geacht college, gemeenteraad Almere,

Hierbij maken wij gebruik van de geboden mogelijkheid om een zienswijze in te dienen ten aanzien van de aanpassing van het bestemmingsplan Markerkant 2009 op basis van de motie als aangenomen door uw gemeenteraad. Deze aanpassing betreft een dusdanig verschil in de mogelijkheden voor ons bedrijf dat wij ons genoodzaakt zien ons hiertegen te verzetten.

Wij zijn een bedrijf dat zich bezig houdt met de kweek, import en verkoop van slervissen. In 2008 zijn wij met ons bedrijf vanuit Amersfoort verhuisd naar de Markerkant 10 136F in Almere. Wij zijn een gecombineerd bedrijf met zowel een groothandel alsook detailhandel. Wij zijn voor de verhuizing specifiek op zoek gegaan naar een bedrijfspand omwille van dit type bedrijf. Eerder zaten wij als genoemd in een 'regulier' winkelpand waarbij er verschillende problemen opdoken. Zo is de maximale vloerbelasting een belangrijk aspect. Immers, gevulde aquariumstellingen wegen al snel 1400kg/vierkante meter (om u een idee te geven: Wij hebben momenteel meer dan 50,000 liter water verdeeld over onze aquaria). Daarnaast zijn er veel technische installaties en aanpassingen noodzakelijk, met de daarbij horende electriciteitsvoorzieningen (waaronder krachtstroom). Naast dat dit in een (gehuurd) winkelpand vaak niet tot de mogelijkheden behoort is het ook een investering die voor een huurobject niet met zekerheid terug te verdienen is. Daarbij zijn deze installaties dusdanig van aard dat ze meer bij een bedrijfsomgeving passen dan een reguliere winkelomgeving. Hierbij doelen wij bijvoorbeeld op de waterbehandelingsinstallaties (chemisch), machinale luchttoevoer door middel van industriële centrifugaalpompen die op krachtstroom werken en een enorm lawaai maken, watervoorraad (enige duizenden liters met bijbehorend gewicht) en honderden meters bijbehorende (druk)leidingen. Verder is natuurlijk ook het aspect vocht een belangrijk punt. In het vorige winkelpand(huur) waren er continu problemen in dit kader. Dit betrof niet alleen de doorslag naar omliggende panden omdat de luchtvochtigheid vaak nauwelijks controleerbaar is in dergelijke panden maar ook de aantasting van het betreffende pand. Dit hebben wij in ons huidige pand ondervangen door 2 industriële luchtontvochtigings installaties en een afzuiginstallatie op het dak van het pand.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat de concurrerende bedrijven normaliter niet in de reguliere winkelomgeving te vinden zijn, maar vrijwel allen zijn gevestigd in bedrijfspanden, voormalige agrarische panden e.d. (tuincentra e.d.). Er is zelfs een voorbeeld gevestigd in een voormalige zoutbunker (Hilversum). In een regulier winkelpand zijn de mogelijkheden te beperkt zo niet onmogelijk.

Ter voorbereiding van de verhuizing zijn wij op bezoek gegaan bij de gemeentes Zeewolde, Almere en Amersfoort. Daar waar de andere gemeentes aangaven dat er een maximum van 20% reguliere detailhandel mogelijk was werd door de gemeente Almere aangedragen dat onze activiteiten onder de noemer perifere detailhandel vielen op locatie Markerkant en zodoende toegestaan waren. Wij

werden daarbij specifiek verwezen naar de Markerkant.. Gezien de aard van onze bezigheden zou dat geen probleem opleveren, aangezien groothandelsactiviteiten hier waren toegestaan, evenals perifere detailhandel (waar wij onder zouden vallen aangezien wij erg grote aquaria verkopen). Hierover hebben wij na verloop van tijd ook nog nadere afstemming gezocht met mevrouw Kriele omdat daarover bij ons nog onzekerheid bestond aangezien groothandelsfunctie deels terugliep ten aanzien van de detailhandelsfunctie. Dit bleek destijds geen probleem, zie ook bijgevoegde e-mail bericht (bijlage 1). Wij hebben op basis van deze contacten en de opzet van het bestemmingsplan Markerkant 2009 destijds dan ook geen redenen gezien om ontheffing aan te vragen. Wij waren niet ongewenst en in het nieuwe bestemmingsplan zouden wij een positieve bestemming krijgen. Wij begrijpen dan ook niet dat wij volgens de uitkomst van bureau Foppen, ten tijde van de peildatum 23 November 2009 illegaal gevestigd en ongewenst zouden zijn. Wij hadden daarover immers contact gehad met de gemeente en mevrouw Kriele en uit dat contact bleek dat onze bezigheden op locatie Markerkant toegestaan waren en derhalve niet illegaal en ongewenst.

Echter, met de door de gemeenteraad aangenomen motie op basis van het nieuwe detailhandelsbeleid (2012) was er sprake van een totaal omslagpunt. Wij hebben dan ook destijds gereageerd op het eerste schrijven en het onderzoeksbureau uitgenodigd. Na afloop van het (overigens goede) gesprek met het onderzoeksbureau hielden wij een goed gevoel over. We hebben daarin de eerder genoemde contacten, waaronder het email contact met mevrouw Kriele, besproken en bij ons leefde, op basis van het gesprek, de indruk dat wij 'goed zaten'. We hebben de verwerking in het bestemmingsplan Markerkant 2009 dan ook afgewacht. Helaas bleek dat onterecht. Wij zijn opgenomen in de ultsterfconstructie en dienen binnen vijf jaar te verhuizen. Dit zal voor ons vrijwel zeker de ondergang betekenen aangezien wij dan met een slecht verkoopbaar pand zitten en een nieuwe hoge investering in een nieuw pand. De kans dat wij hiervoor een nieuwe financiering rondkrijgen is in deze tijden nihil te noemen. Daargelaten dat wij dus nogmaals de investeringskosten terug zouden moeten verdienen. Voor ons zou dit dus ongetwijfeld het einde betekenen.

Al met al vragen wij u onze bestemmingslegging voor het pand aan de Markerkant 10 136f na te gaan en te kijken of hiertoe een specifieke bestemming op te nemen is voor dit type bedrijvigheid. Als dit niet tot de mogelijkheden behoort (procedureel e.d.) dan willen wij graag de mogelijkheden voor afwijking van dit bestemmingsplan met u doornemen. Wij hopen dat u begrijpt dat de huidige opzet voor ons een welzeker einde betekent.

Graag lichten wij onze situatie nader toe bij de verantwoordelijk wethouder. Hiertoe zullen wij nader contact opnemen. Wij zien uw reactie op dit schrijven met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Bijlage 1

----- Oorspronkelijk bericht -----
 Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Markerkant 10.136F
 Van: "Kriele MP (Maaike)" <mpkriele@almere.nl>
 Datum: Ma. 30 november. 2009 12:57
 Aan:
 CC: "w: (Wim)" <w@almere.nl>
 "v: (Jan)" <v@almere.nl>
 "f: (Frits)" <f@almere.nl>

Geachte heer

Uw bedrijf op Markerkant 10 136F staat in het voorontwerpbestemmingsplan in bijlage 2 bij de toelichting (Inventarisatie bestaande bedrijven) genoteert als Aqua ferrytale, detailandel in aquariumbenodigdheden inclusief aquariumbakken c.a., en is gecategoriseerd als 'perifere detailhandel' (dhp). Volgens de plankaart geldt ter plaatse (Markerkant 10 136F) de bestemming 'Detailhandel-Perifeer'. Dit betekent dat er perifere-detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan, maar ook, onder andere, groothandelsactiviteiten (deze laatste activiteit valt onder art. 4.1 sub a; "bedrijven behorende tot (ten hoogste) categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (...)").

In het voorontwerpbestemmingsplan Markerkant 2009 is er voor gekozen om een ruime* definitie voor 'perifere detailhandel' op te nemen (zie artikel 1.53 van de regels). Volgens deze definitie worden tevens 'bulk dierbenodigdheden' onder het begrip 'perifere detailhandel' verstaan. Hierdoor vallen uw detailhandels activiteiten onder de hier gebruikte definitie van perifere detailhandel.

De activiteiten die u in uw mail beschrijft (groothandel en perifere detailhandel), passen binnen de bestemming zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

De omschrijving in bijlage 2 (Inventarisatie bestaande bedrijven) is echter onvolledig. Ik zal zorgen dat deze in het ontwerp-bestemmingsplan wordt aangevuld met de groothandelsactiviteit.

Overigens is het voor het bestemmingsplan niet doorslaggevend hoe u staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het gaat om de feitelijke activiteiten die ter plaatse worden uitgeoefend. Ook bij de handhaving van het bestemmingsplan gaat het uiteindelijk om de feitelijke activiteiten. Een juiste inschrijving kan uiteraard wel misverstanden helpen voorkomen en kan u mogelijk ondersteunen bij eventuele conflicten met de gemeente over welke activiteiten u uitoefent. Ik adviseer u dan ook de inschrijving conform de werkelijkheid aan te passen.

Tot slot wijs ik u er op dat uw mail niet wordt opgevat als officiële inspraakreactie, maar ik ga ervan uit uw vraag hiermee voldoende beantwoord te hebben. Indien u toch een officiële inspraakreactie wilt indienen, verzoek ik u dit schriftelijk (niet via email) te richten aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Almere, via onderstaand postadres.

* NB: Elders in Almere kan het zijn dat er een andere definitie voor perifere detailhandel wordt gehanteerd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor uw bedrijf op een andere locatie onder 'gewone' detailhandel valt en niet onder perifere detailhandel. Bij een verhuizing of een tweede vestiging elders kunt u geen beroep doen op de regeling zoals die nu in het (voorontwerp)bestemmingsplan voor Markerkant is opgenomen.

Met vriendelijke groet,

M.P. Kriele (Maaïke)

Juridisch Adviseur | Afdeling Ruimtelijke Ordening & Milieubeleid | Dienst
Stedelijke Ontwikkeling | Gemeente Almere | Postbus 200, 1300 AE Almere
|bezoekadres: Stadhuisplein 1, 1315 HR Almere | Kamer: B 429 | e-mail:
mpkriele@almere.nl | tel. (036) 539 9572

Denk vóór het printen aan het milieu

R AANGETEKENDE BRIEF
NL frankering bedrag € 7,70

D - A - 1

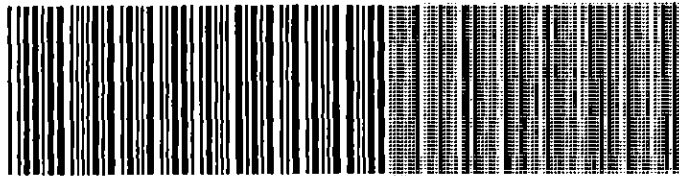
PostNL

27gr

113680 08-03-2013 18:18

RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS963204076

1300AE 200

050

Gemeenteraad Almere
Postbus 200
1300AE Almere

Verslag bezoek Aqua Ferrytale

Markerkan 10 136F

Reden bezoek; Beoordeling bedrijfsmatige activiteiten

Geconstateerde activiteiten

1. In de ruimte veel gestapelde aquaria die via een centraal buizensysteem worden voorzien van zuurstof (lucht). Alles oogt professioneel.
2. In de vloer van de begane grond is een rioleringsstelsel met schrobputjes aangebracht voor afvoer van (schoonmaak) water of lekkages/calamiteiten.
3. De benodigde installatie bevindt zich op de 1^e verdieping (2 grote elektromotoren voor de benodigde luchtstroming in het centrale buizenstelsel. (ca 2x 250.000l/uur).
4. Vanwege de grote hoeveelheid aquaria die continu van veel lucht worden voorzien, ontstaat veel waterdamp in de ruimtes (dat was ook te merken); dit vocht wordt deels via twee ontvochtigers uit de binnenruimtes gehaald.
5. In een aparte ruimte wordt zeewater geschikt gemaakt voor de aquaria via een kation-anionfiltersysteem. In de ruimte worden 2 nieuwe waterbakken (gemetseld) gemaakt met speciale maatregelen om doorslaan van vocht naar de burens te voorkomen.
6. Op de 2^e verdieping is een aparte unit waar de zelf uitgeoede vissen worden opgekweekt.
7. Op deze verdieping bevindt zich ook nog een lekbak met chemicaliën (zuur) en de werkplaats met onderdelen.
8. De bakken worden via stadsverwarming verwarmd ivm veiligheid en kosten (goedkoper dan elektra)

Datum
22 mei 2013

Kenmerk

Auteur
A. Sjauw

Versie

Pagina
1/1

Conclusie

Gezien de mate van deze bedrijfsmatige activiteit (veel aquaria), de benodigde randapparatuur en de bijkomende milieu-emissie voor de aanpandige omgeving (geluid, vocht, trillingshinder) is het niet aan te bevelen deze activiteit naar een winkelomgeving te verplaatsen.



Kriele MP (Maaike)

Van:
Verzonden: woensdag 22 mei 2013 17:56
Aan: Kriele MP (Maaike)
Onderwerp: RE: Luchtpompen Aqua Ferrytale

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Rood

Geachte mevrouw Kriele,

Wellicht zou het ook nog nuttig zijn te vermelden dat er onder de vloer een uitgebreide infrastructuur is aangebracht van water toe-, en afvoer. Dit zorgt er voor dat elk aquariumcompartiment afzonderlijk van vers water wordt voorzien en dat ook elk van de aquariumcompartimenten (212 in totaal) is voorzien van een eigen afvoersysteem dat overtollig water afvoert naar het riool. Verder zou het van belang kunnen zijn om te vermelden dat de luchtpompen erg veel lawaai maken.

Met vriendelijke groet,

Kriele MP (Maaike)

Van:
Verzonden: woensdag 22 mei 2013 17:37
Aan: Kriele MP (Maaike)
Onderwerp: RE: Luchtpompen Aqua Ferrytale

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Rood

Beste mevrouw Kriele,

Wellicht zou het nog nuttig zijn in het rapport te vermelden dat het gewicht van de gestapelde aquaria (aquariumstellingen) niet gedragen zal kunnen worden door een normale standaard winkelvloer. zoals u uit uw eigen onderzoek heeft geconcludeerd zijn normale winkelvloeren slechts belastbaar tot 400kg/meter. Dit lijkt mij erg van belang, aangezien daarmee de optie van verhuizen naar een normale winkellocatie voor ons sowieso vervalt.

Met vriendelijke groet,

Kriele MP (Maaike)

Van:
Verzonden: woensdag 22 mei 2013 16:50
Aan: Kriele MP (Maaike)
Onderwerp: RE: Luchtpompen Aqua Ferrytale

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Rood

Hallo mevrouw Kriele,

De reptielen zullen zeker een ondergeschikt blijven aan de siervissen.
Ik denk dat we maximaal 2 meter reptielenstelling neer zullen zetten.
Dit zullen kleine gekko's zijn en kikkertjes voor mensen die een paludarium hebben
(dat is een aquarium met daarboven een landgedeelte).
Dus de reptielen waar het in hoofdzaak om zal gaan zijn nog aquariumgerelateerd ook.
Het lijkt me niet dat dat op wat voor manier dan ook problemen op zou moeten leveren,
zeker omdat het maar een heel erg klein deel van onze bezigheden zal zijn. Mocht dit
wel op problemen stuiten, dan hoor ik dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

Aanwezig
Dhr.
Maaïke Kriele (gemeente)
M. Schot-Alemanni (gemeente)
Afwezig

Kopie aan

Gespreksverslag d.d. 11 maart 2013 m.b.t. conceptaanpassing bestemmingsplan 'Markerkant 2009' n.a.v. motie m.b.t. Markerkant.

Datum bespreking
11 maart 2013

Aanleiding voor het gesprek is de brief van de gemeente van 18 februari 2013 waarin de gelegenheid wordt geboden tot het kenbaar maken van zienswijzen ten aanzien van de conceptaanpassing van het bestemmingsplan 'Markerkant 2009'. Maaïke legt kort de verandering ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit.

Locatie

Verslagnummer

De heer [naam] is eigenaar van het pand Markerkant 15 14 en 16. Hij heeft hier in het verleden zelf 8 a 9 jaar met zijn bedrijf gezeten (autoverkoop/reparatie). Nu zit hij op Markerkant 15 22. De heer [naam] is niet de eerste eigenaar van het pand 14/16. Hiervoor zat er ook een autoshowroom. De heer [naam] heeft geprobeerd het pand 14/16 te verkopen maar helaas lukte dit niet. Het pand is nu deels verhuurd aan Autoservice Salayi. De showroom staat leeg en er worden alleen auto's gerepareerd.

Bijlage(n)

Pagina
1/2

De heer [naam] vertelt dat de bovenverdieping van nummer 16 een bedrijfswoning is. Maaïke ziet op de plankaart dat deze niet is aangegeven. Zij zal dit meenemen bij de definitieve aanpassing. Er komt dan eventueel een aanduiding bedrijfswoning met een wijzigingsbevoegdheid op de plankaart te staan. Op grond van het beleid zijn bedrijfswoningen niet gewenst op reguliere bedrijventerreinen.

De heer [naam] vraagt wat er nu moet gebeuren of wat hij kan doen. Maaïke geeft aan dat het bureau Foppen Advies geen bouwvergunning heeft gevonden van dit pand, wat haar eigenlijk bevreemdt. De heer [naam] geeft aan dat hij meent wel een bouwtekening te hebben. Maaïke vraagt de heer [naam] die bouwtekening op te zoeken. Als daar een stempel op staat van de gemeente maakt de bouwtekening waarschijnlijk deel uit van een bouwvergunning. Aan de hand van het nummer, wat in de stempel staat, kan zij misschien de bouwvergunning alsnog achterhalen. Mocht blijken dat er toch in het verleden bouwvergunning is verleend voor een autobedrijf/garage met showroom, dan zal zij de gemeenteraad voorstellen de oude uitsterfregeling (aanduiding met wijzigingsbevoegdheid) toe te passen op dit pand. Dit houdt dan in dat er perifere detailhandel mag in het pand. Als dit gebruik echter een jaar lang niet plaatsvindt, dan mag de gemeente de aanduiding er af halen en is het gebruik voor perifere detailhandel niet langer toegestaan. Hiervoor dient een procedure te worden gevoerd. De eigenaar van het pand zal dan zeer



waarschijnlijk op de hoogte worden gesteld. Volgens de heer [] heeft de persoon ([]) die dit pand heeft laten bouwen (rond 1985– 1987) dit gedaan met de intentie auto's te verkopen.

Datum
11 maart 2013

Pagina
2/2

De heer [] vraagt wat er onder perifere detailhandel wordt verstaan. In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen. Onder perifere detailhandel wordt onder andere de verkoop van auto's, boten, caravans, meubels, tuincentra en bouwmarkten verstaan.

Maaïke zegt toe het verslag van dit gesprek aan meneer [] toe te sturen. Tevens noteert zij het e-mailadres en het telefoonnummer voor het geval zij toch nog een bouwvergunning vindt en zij de heer [] kan laten weten dat hij niet verder hoeft te zoeken.

Aanvulling

Bij mail van 12 maart 2013 is een kopie van een deel van de bedoelde bouwtekening ontvangen. Het bleek inderdaad te gaan om een tekening behorende bij een bouwvergunning. Aan de hand van het nummer is de bouwvergunning gevonden. Op de tekening is een showroom aangegeven. Maaïke zal daarom het college adviseren de raad voor te stellen voor het betreffende pand de oude uitsterfregeling van toepassing te verklaren (aanduiding met wijzigingsbevoegdheid).

Kriele MP (Maaike)

Van: administratie []

Verzonden: dinsdag 12 maart 2013 10:19

Aan: Kriele MP (Maaike)

CC:

Onderwerp: kopie bouwtekening

Bijlagen: Bouwtekening.pdf

Goedemorgen Mevrouw Kriele,

Bijgevoegd vindt u een getekende kopie van de bouwtekening van de Markerkant 15-14.

Als u hierover nog vragen heeft dan hoor ik het graag.

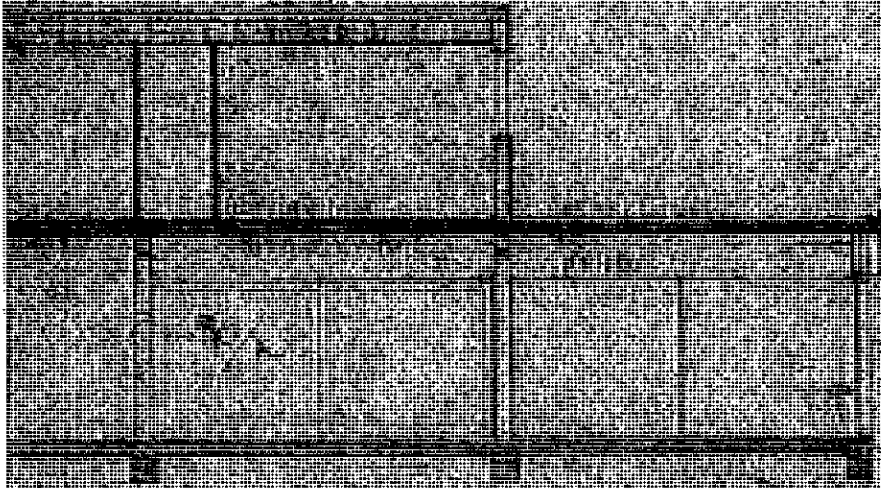
Met vriendelijke groet,

(aanwezig op dinsdag en woensdag)

Art...
Markerkant 15-2z
1314 AX Almere
tel: 036-5369343
fax: 036-5337603

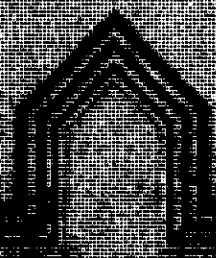
ŠKODA





Deuren en Ramen

- 012 1 - 100x150 cm - base hoek was afgevoerd
- 012 2 - 100x150 cm - waangedeelte



Deuren en Ramen **C. Peerdeman & Zoon**

012 1	100x150 cm	1	100x150 cm
012 2	100x150 cm	1	100x150 cm
012 3	100x150 cm	1	100x150 cm
012 4	100x150 cm	1	100x150 cm
012 5	100x150 cm	1	100x150 cm
012 6	100x150 cm	1	100x150 cm
012 7	100x150 cm	1	100x150 cm
012 8	100x150 cm	1	100x150 cm
012 9	100x150 cm	1	100x150 cm
012 10	100x150 cm	1	100x150 cm



gemeente almere

De heer/mevrouw

Delftstraat 56/58,

1324 LL ALMERE.

uw brief/kenmerk

inlichtingen bij

ons kenmerk
87/161AS

almere,
21 december 1989

onderwerp

bijlagen

verzonden

Voltooiingsverklaring.

29 DEC. 1989

Burgemeester en wethouders van Almere,

gezien de kennisgeving, dat het bouwen van garagebedrijf + woning, plaatselijk gemerkt Markerkant 15-14 te Almere-Stad, waarvoor bij besluit van burgemeester en wethouders van Almere, d.d. 19 januari 1988, nr. 87/161AS, vergunning werd verleend, is voltooid;

gelet op artikel 54 van de Woningwet en artikel 28 van de bouwverordening;

V E R K L A R E N:

dat, voor zoveel waargenomen, de bouw heeft plaatsgehad overeenkomstig het in die bouwverordening en de bouwvergunning bepaalde.

Behoudens opmerkingen, zie brief d.d. 3 januari 1989, kenmerk 87/161AS-Be61.

Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens hen,
het hoofd van de afdeling bouw- en
woningtoezicht,

Indien deze verklaring een gebouw betreft, geldt zij tevens als verklaring, bedoeld in artikel 29, lid 1, van de bouwverordening, dat tegen het in gebruik geven of nemen van het gebouw of een gedeelte daarvan bij het college van burgemeester en wethouders van Almere geen bezwaar bestaat.

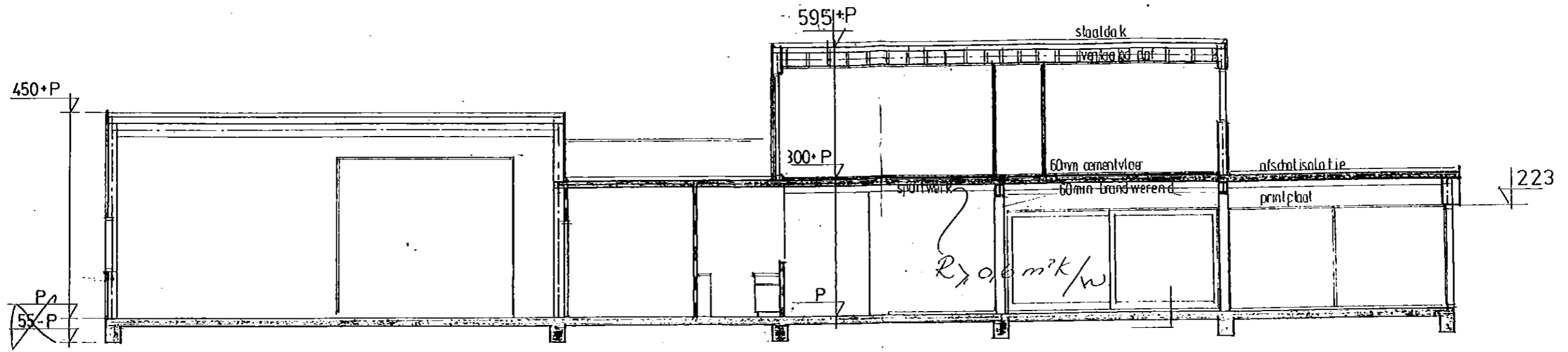
CL/BWT538

450+P
55-P
60 ÷ m.u.

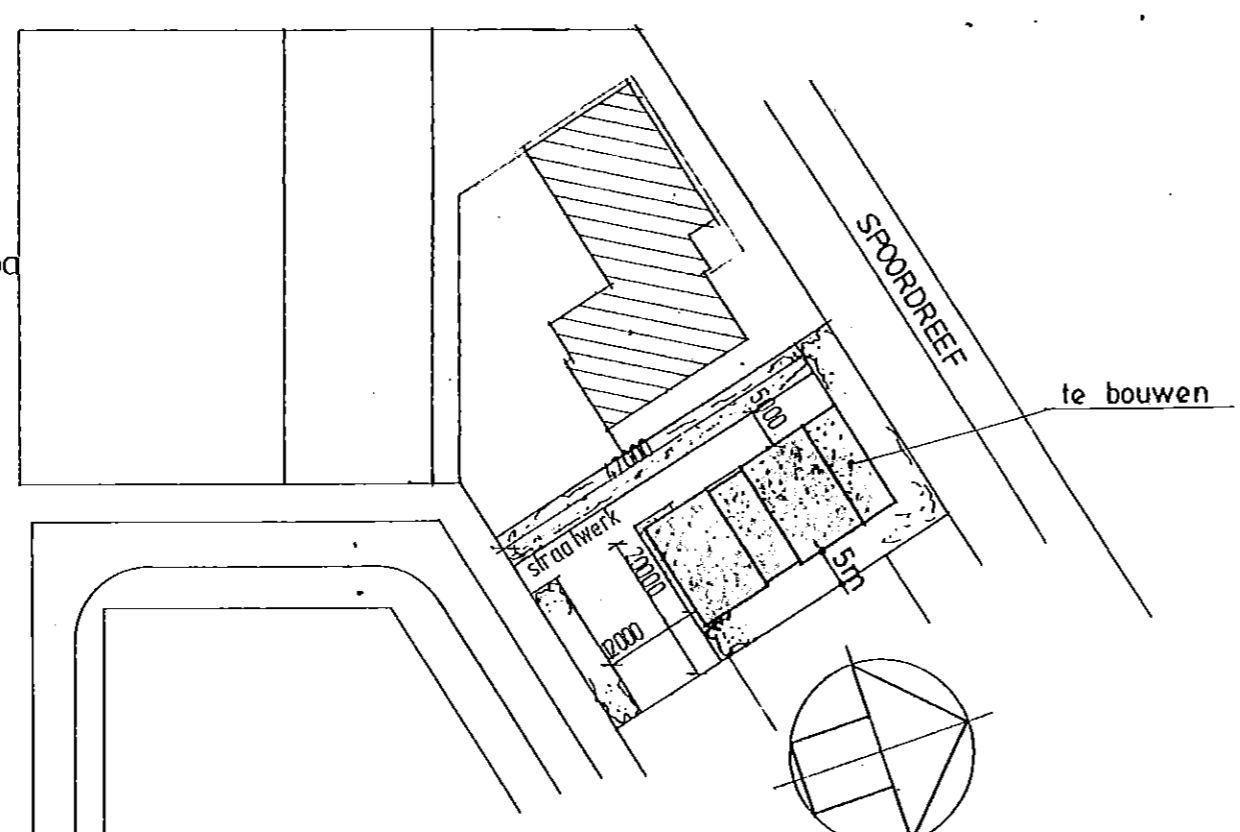
2250

luchtladder
vsk=ventilatie suskast -25 dba

art. 102



DOORSNEDE



SITUATIE

SITUATIE
Schaal : 1:1000
Gem. : Almere
Sectie :
No. :

87/161 AS-1

Behoort bij bestrijt van burgemeester
en wethouders van Almere
19 JAN 1989 87 / 161 AS
De secretaris,

te bouwen in 2 fasen
-fase 1: bouw garage + bovenbouw als open ruimte
-fase 2: inbouwen woongedeelte

WELSTANDS COLLEG
BEGRUPELING OP WE
AKKOORD / ~~WET~~ /
Datum: 8-1-8
Namens het welstandscoll
compon. pleadv. 30-

b.v. bouwbedrijf C. Peerdeman & Zn

Dorpsstraat 282 1689 GK Zwaag Tel.: 02290 - 61597 b.g.g. 62328	SCHAAL: 1:100
PROJECT: GARAGE BEDRIJF + WONING	AANTAL TEK.:
PRINCIPAAL Deltse straat 56/58 Almere - Stad tel. 03240 - 31387	TEK. NR.: 1-340-87
PERCEEL:	DATUM: 24-6-'87
GET.: β	WIJZIGING: 27 NOV. 1987

ONTVANGEN 15 MAART 2013

19-3-2013/64750



ROY HADISUBROTO
DANCE & MUSIC STUDIO

Roy Hadisubroto Dance & Music Studio VOF

T :
F :
E :

KvK Almere nr. : 39090901
Bank : ING
Rekeningnr. : 814945
BTW nr. : NL8145.99.485.B01
W : www.royhadisubroto.nl

Gemeente Almere
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
T.a.v. mevrouw M.P. Kriele
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere, 15 maart 2013

Betreft: Uw brief gedateerd 18 februari 2013 met kenmerk DSO/2013/2652002xm.

Naar aanleiding van uw brief wil ik graag mijn bezwaar kenbaar maken tegen het feit dat ik binnen 5 jaar na instemming van de Raad omtrent de gewijzigde uitsterfconstructie mijn bedrijf hier niet meer kan uitoefenen. Hierbij wil ik mijn zienswijzen kenbaar maken.

In 2005 heb ik een vergunning tot uitoefening van een dansstudio aangevraagd. Er is mij toen geen vergunning verleend omdat een dansstudio zich niet mocht vestigen op dat bedrijventerrein (Markerkant 10).

Er is in 2009 een onderzoek van de gemeente geweest en er kwam toen ter sprake dat mijn bedrijfsuitoefening was gedoogd omdat onze dansstudio hier al vanaf 2005 was gevestigd. Er was toen geen sprake van wijziging bestemmingsplan waarbij de functies waar ik onder val wel goedgekeurd waren. Toch heeft het fitnessbedrijf aan dezelfde Markerkant 10 wél een vergunning met uitsterfconstructie gekregen om zijn functie uit te oefenen. Overigens dezelfde functie waar ik onder val. Waarom kreeg ik in 2005 geen vergunning op basis van een regelgeving of vrijstelling en het fitnessbedrijf wél? Op welke gronden is dat besloten? Ik zie geen wijzigingen in wat voor aard dan ook dat dat kan rechtvaardigen.

Daarbij is er toen ook geen transparantie geweest over het feit dat een vergunningverlening wel mogelijk was, of was er actief beleid geweest om mij in te lichten omtrent het feit dat een vergunning wél verleend kon worden. In hoeverre ben ik verantwoordelijk om alle wijzigingen en onderhandse toestemmingen te volgen en in hoeverre moet een gemeente de verantwoording nemen om transparant te zijn en gelijkheid van rechten te bevorderen? Ik verwacht hierin een grotere taak voor de gemeente, die alles hoort te overzien, en gelijkheid van rechten hoort te hanteren (beginselen van behoorlijk bestuur!).

Mijn verdere argumentaties:

1. Voor bedrijven met de functie cultuur en ontspanning die een ruimte met een oppervlakte van tussen 150-200m² nodig hebben, is praktisch geen ruimte beschikbaar in Almere. Het heeft mij jaren gekost (vanaf 1998 toen Roy Hadisubroto zijn eerste wereldtitel veroverde) deze ruimte die net voldoende is om onze functie uit te oefenen, te vinden.

2. Verder bevindt mijn dansstudio zich op de eerste verdieping, boven een detailhandel. Ik kan me niet voorstellen dat een bedrijf zich daar zou vestigen. Naar mijn idee verdring ik totaal niet de vestiging van legale bedrijven die volgens het gewijzigde bestemmingsplan zich over ruim 5 jaar daar kunnen vestigen.
3. Het gebouw waar mijn dansstudio zich bevindt, grenst aan de woonwijk, maar de afstand is voldoende waardoor wij, met eventuele geluidsoverlast van mensen die in en uitlopen en met ons muziekgeluid wat overigens niet hard is, niet tot last zijn bij de bewoners. Het grenzen aan de woonwijk is voor ons weer gunstig omdat onze klanten zich veilig en beschermd voelen, en omdat er goede openbare voorzieningen zijn.
4. Bij het gebouw waar mijn dansstudio zich bevindt, zijn heel veel openbare parkeerplaatsen waardoor onze dansers niet hoeven te parkeren op de openbare weg zoals verderop bij het fitnessbedrijf wel het geval is.

Zoals ik in punt 1 heb beschreven, het heeft ons jaren gekost om deze redelijke ruimte te vinden. Nu ben ik al weer actief bezig met het zoeken van ruimte die geschikt is voor een dansstudio, en uiteraard binnen de elsen van het bestemmingsplan. Ik ben niet onwillig, maar ik ben nu gevestigd op een goede ingerichte locatie, makkelijk bereikbaar voor dansers uit Nederland en het buitenland. Goede verbindingen met het openbaar vervoer en parkeergelegenheid voor de auto-reizigers. Als het mij niet lukt om binnen 5 jaar een geschikte ruimte te vinden ben ik genoodzaakt ons familiebedrijf op te zeggen met alle gevolgen van dien.

Te uwer informatie, onze dansstudio heeft niet alleen een nationaal maar ook een Internationaal karakter. Naast de dansers uit Almere, Leeuwarden, Den Haag, Heerhugowaard, Tilburg enz., ontvangen wij ook uit diverse landen in Europa, en zelfs uit Japan dansers die speciaal naar onze studio komen om les te krijgen van Roy Hadisubroto. Alle binnen- en buitenlandse dansers willen wij heel graag blijven houden als klanten.

Ik verzoek u om mijn zienswijzen in overweging te nemen, en de dansstudio dezelfde vergunning te verlenen als het fitnessbedrijf.

Hoogachtend,

Roy Hadisubroto Dance & Music Studio
Tongstraat 1
1317 RA Almere

Gemeente Almere
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
T.a.v. mw. M. P. Kriele
Postbus 200
1300 AE Almere

Salena b.v.

Gemeenteraad Almere
T.a.v. Mw. M.G. Kriel
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Datum 14 maart 2013
Uw referentie DSO/2013/2652002xm
Onze referentie
Inzake Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

Geachte heer/mevrouw,

Met referte aan uw brief van 18 februari 2013, waarin u mij uitnodigt om mijn zienswijzen naar voren te brengen, bericht ik u als volgt. Namens Salena B.V., gevestigd te Markerkant 10 136D, 1316 AL ALMERE, verzoek ik u met de navolgende zienswijzen rekening te houden.

Allereerst bericht ik u dat de wijziging in het bestemmingsplan zeer grote financiële gevolgen zal hebben voor Salena B.V. Een beëindiging van het gebruik van het pand aan de Markerkant 10 136D zal het einde van de onderneming tot gevolg hebben. Salena is voor haar bedrijfsvoering geheel afhankelijk van deze locatie. Salena exploiteert een zalenverhuur in het gebouw. Salena exploiteerde haar onderneming reeds op de ijkdatum (23 november 2009) in de huidige vorm, zodat Salena onder de 'uitsterfregeling' valt en aldus van het pand gebruik kon maken totdat Salena haar activiteiten zou staken. Door de uitsterfregeling thans te beperken tot maximaal 5 jaar, wordt Salena ernstig in haar belangen geschaad en in haar voortbestaan – na verloop van deze termijn van 5 jaar – bedreigt.

Het uitgangspunt van de wijziging van het bestemmingsplan is – naar Salena B.V. begrijpt – gelegen in het feit dat de gemeente bevreemd is dat zij onvoldoende kan handhaven, althans dat enige illegale situatie te lang zal kunnen voortduren. Salena B.V. is echter van oordeel dat de thans voorgestelde wijziging een te ingrijpende impact zal hebben op alle bedrijven die thans aan de Markerkant zijn gevestigd, waaronder Salena B.V.. Naar de mening van Salena B.V. zou het doel dat de gemeente voor ogen heeft, ook op een minder ingrijpende manier kunnen én moeten worden bereikt. De uitsterfregeling zou bijvoorbeeld zodanig kunnen worden aangepast dat de bestemmingswijziging automatisch wordt doorgevoerd op het moment dat een pand leeg komt te staan, zonder dat hieraan de termijn van één jaar wordt verbonden. Op die manier kan Salena B.V. haar bedrijfsvoering voort zetten tot het moment dat zij haar onderneming aan de Markerkant staakt en heeft de gemeente de zekerheid dat de bestemmingswijziging gerealiseerd kan worden op het moment dat de huidige onderneming gestaakt wordt. De gemeente behoeft dan niet een termijn van één jaar leegstand af te wachten.

De huidige voorgenomen wijziging treft Salena B.V. echter dermate onevenredig, terwijl een minder ingrijpend alternatief aanwezig is, dat de voorgestelde wijziging geen stand kan houden.

Salena b.v.

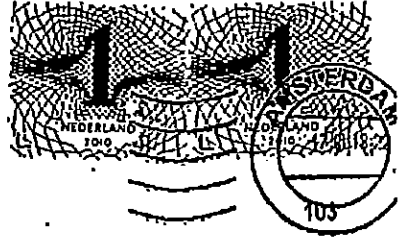
Daarnaast heeft de gemeente de verwachting gewekt – ondermeer met het eerdere voorontwerp – dat Salena B.V. binnen de uitsterfregeling zou vallen en dat zij haar bedrijf zou kunnen voortzetten tot het moment dat zij haar onderneming zou staken. De koerswijziging van de gemeente druist in tegen dit gerechtvaardigd opgewekte vertrouwen. Salena B.V. was immers altijd in de veronderstelling dat haar onderneming binnen de uitsterfregeling gehandhaafd kon blijven.

Tot slot merkt Salena B.V. op dat in het vorige ontwerp gesproken werd over het bestemmen van één partycentrum op de Markerkant. Nu Salena B.V. een partycentrum/zalenverhuur exploiteert, meent Salena B.V. dat haar bedrijf voldoet aan de bedoeling van de gemeente met de Markerkant. Ook om die reden zou Salena B.V. (tenminste) moeten vallen binnen de uitsterfregeling, waarbij Salena B.V. haar bedrijf kan voortzetten tot het moment dat zij haar onderneming aan de Markerkant staakt.

Gezien het bovenstaande stelt Salena B.V. dat de voorgestelde wijziging van de uitsterfregeling in het ontwerpbestemmingsplan geen stand kan houden. De wijziging zal – indien doorgevoerd – grote financiële schade voor Salena B.V. tot gevolg hebben en ondergetekende van zijn broodwinning beroven.

Met vriendelijke groet,

.V.



DSO

Gemeenteraad van Almere,
Postbus 200,
1300 AE Almere.

Uw kenmerk: DSO/2013/2652002xm

Ingezonden postbus: gemeente Almere	18 MRT 2013
Dienst Afdeling	Nr.
Oranjes- bevestiging	Fotokopie voor
<input type="checkbox"/> ja	1
<input type="checkbox"/> nee	2
	3
	4

Almere, 15 maart 2013

Geachte lezer,

Hierbij reageer ik op uw schrijven van 18 februari 2013 met als kenmerk DSO/2013/2652002xm.

Telemere voorheen Televersum is al sinds 1979 gevestigd in Almere. Eerst alleen reparatie, toen ook verkoop van onderdelen en verhuur van licht en geluidsapparatuur aan personen en bedrijven.

Toen Almere groeide is Televersum meegegroeid van 36 m2 in 1979 tot 180 m2 in het "oude" centrum in 2006.

Er was toen al sprake van steeds meer verkoop en verhuur tov reparaties.

In 1979 100% reparatie.

In 2006 20% reparatie, 30% verhuur en 50% verkoop.

Ik had weer meer m2 nodig had omdat ik steeds meer onderdelen verkocht voor de nieuwste apparaten maar ook de onderdelen voor de oudere apparaten nog had en de verhuur groeide explosief, vooral grote volumineuze geluidsboxen.

Daarom heb ik contact opgenomen met Rodamco de verhuurder van het nieuwe stadscentrum. Er werd mij verteld dat er voor mijn bedrijf geen plaats was in het nieuwe stadscentrum.

Letterlijk vroeg een mevrouw aan mij of ik wel wist hoeveel huur ik daar moest betalen?

Dit was eigenlijk alleen maar bedoeld voor groot winkel bedrijven.

Twee van mijn collega ondernemers, Enorm van Driel en de Decorette waren toen naar de Markerkant gegaan. Wij hadden altijd veel contact en verwezen klanten naar elkaar toe omdat we zeer aanvullend op elkaars branches zijn. Belde wezen mij dan ook op de mogelijkheid om naar de Markerkant te komen.

Toen heb ik een pand gevonden op de Markerkant wat beschikbaar was en detailhandel in had gezeten.

Voordat ik mijn bedrijf daar heb gevestigd ben ik voor informatie naar de gemeente geweest. Ik heb daar gesproken met een medewerkster van vergunning toezicht en handhaving, Mevrouw van Galen Last. Zij vertelde mij dat er geen vergunning nodig was voor het vestigen van mijn bedrijf op de Markerkant.

Ook had ik een uitdraai uit het kadaster waarin stond dat de bestemming van het adres Detailhandel was. Hetgeen nu ook nog steeds het geval is zie bijgaande uitdraai.

Door het bovenstaande heb ik dan ook een hypotheek gekregen om Markerkant 10 136c te kopen.

Vervolgens kreeg ik na 1 jaar een brief van de gemeente omtrent mijn vestiging aan de Markerkant. Ik heb toen een gesprek gevoerd op het Stadhuis en daar nooit meer wat op vernomen.

Ook werd er in 2008 een besluit genomen omtrent toestaan detailhandel op Markerkant 10-25. Dit paste geheel in de toekomstvisie Markerkant 2015 (zie bijgaande kopie krantenartikel dd. 18 april 2008).

Eind 2009 kreeg ik bezoek van 2 personen die bij een buro werkten en mij vertelden voor de gemeente te inventariseren welke bedrijven er allemaal op de Markerkant zaten. Als antwoord hierop heb ik uw brief van 19 november 2009 uw kenmerk DSO/2009/4633sd ontvangen.

Hierin staat "Het college van burgemeester en Wethouders heeft ervoor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen. Daarmee wordt een einde gemaakt aan onzekerheid en discussies over bestaande illegale vestigingen. Bovendien wil het college met een schone lei starten."

Dat ik dan nu na 3,5 jaar een brief krijg waarin staat dat ik illegaal in het pand zou zitten kan ik totaal niet begrijpen.

Hoogachtend.

Bijlage: 1. Uittreksel Kadaster dd 15-3-2013
2. Kopie krantenartikel 18 april 2008

Kopie van deze brief verzonden aan:

Gemeente Almere,
Dienst Stedelijke Ontwikkeling,
T.a.v. Mevr. M.P. Kriele,
Postbus 200,
1300 AE Almere

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: ALMERE O 5982 15-3-2013
Markerkant 10136 C 1316 AL ALMERE 14:00:42
Uw referentie: 2415328
Toestandsdatum: 14-3-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ALMERE O 5982
Grootte: 325 m²
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Markerkant 10136 C
1316 AL ALMERE
Koopsom: € 300.000 Jaar: 2006
(Met meer onroerend goed verkregen)

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Met aandeel in mandelig perceel: ALMERE O 5989

Gerechtigde

EIGENDOM
De heer

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw
W

Gerechtigde

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Lander Infra Oost N.V.
Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM
Postadres:

Zetel:

Postbus: 50
6920 AB DUIVEN
ARNHEM

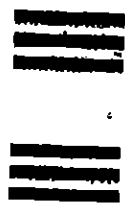
Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Vorbereidingsbesluit bedrijfspann Markerkant

ALMERE - Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om voor een particulier initiatief een voorbereidingsbesluit te nemen. Het gaat om het wijzigen van het gebruik van een bedrijfspann voor detailhandel op het perceel Markerkant 10-25. Met behulp van het voorbereidingsbesluit wil het college met toepassing van de artikel 19 vrijstellingsprocedure van de Wet op de ruimtelijke ordening meewerken aan de gebruikswijziging.

Het bedrijfspann wordt al gebruikt voor detailhandel en met de vrijstelling wordt dit gebruik gelegaliseerd. Het gebruik van dit bedrijfspann voor detailhandel past in de Toekomstvisie Markerkant 2015. Indien de raad instemt met het collegevoorstel, zal het voorbereidingsbesluit zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen tijdens deze periode een bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad van Almere.



( postnl)

€1,08

Gemeente Almere,
Dienst Stedelijke Ontwikkeling,
T.a.v Mevr. M.P. Kriele,
Postbus 200,
1300 AE Almere

00399 1000000000

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

PER AANGETEKENDE POST

Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120
eefje@gljsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20110684

Tevens per telefax: (036) 5399912

Amsterdam, 15 maart 2013

Betreft: Zienswijze tegen gewijzigd ontwerpbestemmingsplan "Markerkant 2009"

Geachte raad,

Namens cliënten, Visser Bouw Maatschappij B.V. en Visser Vastgoed Beheer B.V., beide gevestigd te Huizen, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan "Markerkant 2009" (hierna: ontwerp"). Op dit gewijzigde ontwerp kunnen vanaf 18 februari 2013 binnen een periode van vier weken zienswijzen worden ingediend.

Cliënten zijn elenaar van Markerkant 11 (11 39 en 11 43), 13 (13 03 en 13 05) en 16 (16 01). In die hoedanigheid dienen zij hierbij een zienswijze tegen de voorgestelde wijzigingen in. Voor het overige verwijzen cliënten naar hun zienswijze van 12 september 2011, waarvan de inhoud hierbij als herhaald en ingelast moet worden beschouwd (bijlage 1).

I. Inleiding

1. Op 24 mei 2012 heeft het college de raad voorgesteld het bestemmingsplan "Markerkant 2009" gewijzigd vast te stellen. Op 5 juli 2013 heeft de gemeenteraad, naar aanleiding van dit voorstel, door middel van een motie aangegeven dat zij zich niet met de inhoud van dit plan kan verenigen.
2. Meer in het bijzonder kan de raad zich niet vinden in de opgenomen uitsterfregeling voor bedrijven die op de lijkdatum van 23 november 2009 zonder toestemming van de gemeente en in strijd met het bestemmingsplan aanwezig zijn. Het aanvankelijke collegevoorstel betrof een uitsterfregeling met wijzigingsbevoegdheid bij leegstand van één jaar. De gemeenteraad achtte deze uitsterfregeling ongewenst, omdat het volgens haar op deze manier mogelijk is dat illegaal gevestigde detailhandel op ongewenste plekken nog tot in lengte van jaren mogelijk blijft, zolang de elenaar voorkomt dat het pand langer dan één jaar leeg staat.

3. Als gevolg van deze motie heeft het college een aangepaste regeling voorgesteld, waarin:
- de uitsterfconstructie met wijzigingsbevoegdheid bij leegstand van één jaar wordt gehandhaafd;
 - toegevoegd wordt dat de wijzigingsbevoegdheid automatisch in werking treedt:
 - uiterlijk vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en;
 - voor die percelen waarop op de lijkdatum van 23 november 2009 bedrijven illegaal waren gevestigd.
4. Voor de percelen van cliënten heeft dat gevolgen voor het gebruik van de panden:
- Markerkant 13 3 A/B (Monsters Almere);
 - Markerkant 13 3 D (Paardesportartikelen "Het Zadelkje")
 - Markerkant 13 3 G (NBA)
5. In het voorstel van het College van 24 mei 2012 waren deze percelen nog bestemd voor reguliere detailhandel respectievelijk dienstverlening. In het nieuwe bestemmingsplan hebben deze percelen inmiddels de bestemming "Gemengd-I - Voorlopige bestemming" met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - tijdelijk" en "specifieke vorm van dienstverlening - tijdelijk".

II. Gronden zienswijze

6. Cliënte kan zich niet met deze wijziging ten opzichte van het ontwerp verenigen.
7. In de eerste plaats acht cliënte het in strijd met het systeem van de wet om gronden een voorlopige bestemming toe te kennen, als onvoldoende vaststaat dat de gronden - na het verstrijken van de vijfjaarstermijn - ook daadwerkelijk voor de bestemming Gemengd-I zullen/kunnen worden aangewend. Een dergelijke wijze van bestemmen brengt grote onzekerheid met zich, omdat de vervanging van de voorlopige bestemming door de definitieve bestemming op dit moment ulterst onzeker is.
8. In de tweede plaats acht cliënte het vervangen van de bestemmingen reguliere detailhandel en dienstverlening door voorlopige bestemmingen, in strijd met artikel 3.1 Wro en de eisen van een "goede ruimtelijke ordening".
9. In hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is reeds geconstateerd dat De Markerkant steeds meer is veranderd in een consumentenverzorgend terrein. In de Toekomstvisie Markerkant 2015 is zelfs onderkend dat in een groeiende en ontwikkelende stad als Almere ruimte moet zijn voor een kleinschalige en marginale detailhandel. De strategische ligging van Markerkant nabij het centrum en de goede bereikbaarheid maakt dat dit gebied de functie van aanloopstraat vooralsnog heeft overgenomen. Daarbij is gebleken dat het stadscentrum niet voorziet in vestigingslocaties waar de aanwezige reguliere detailhandelsvestigingen op Markerkant behoefte aan hebben.

10. Duidelijk is dat de Markerkant in de huidige vorm van broedplaatsmilieu (units met zeer beperkte omvang VVO en een lage huurprijs) niet concurrerend is voor het stadscentrum. Functies die zich op de Markerkant vestigen zijn nog niet in staat zich in het stadscentrum te vestigen, te meer omdat hiervoor nog geen betaalbare winkelvoorraad aanwezig is. Om die reden zijn cliënten van mening dat in het bestemmingsplan ruimte moet worden geboden voor het toelaten van nieuwe vestigingen van reguliere detailhandel, ook buiten deelgebied 12.
11. Cliënten achten het onderscheid dat de gemeente maakt tussen deelgebied 12 (wel toestaan van detailhandel) en de overige deelgebieden (niet toestaan van detailhandel) niet alleen vanuit het gelijkheidsbeginsel, maar ook uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar. Onduidelijk is waarop het onderscheid in behandeling van de verschillende deelgebieden is gebaseerd. Naar de mening van cliënten is voor het uitsluiten van detailhandel in deelgebieden 11, 13 en 16 geen ruimtelijke relevante onderbouwing aanwezig. Cliënten concluderen dan ook dat het aanwenden van de voorlopige bestemmingen in in het onderhavige geval in strijd met een "goede ruimtelijke ordening" van art. 3.1 lid 1 Wro moet worden geacht.
12. Tot slot merken cliënten nogmaals op dat de beperking in m² op de verbeelding niet correspondeert met de werkelijke situatie ter plaatse. Zoals is aangegeven in bijlage 2 van de zienswijze van cliënte van 12 september 2011 bedragen de m²:
- Markerkant 13 3 A/B (Monsters Almere): ca. 700 m²
 - Markerkant 13 3 D (Paardesportartikelen "Het Zadelje"): 380 m²
13. De Verbeelding, alsmede artikel 4.1 onder d van de planregels, dient in dat verband te worden aangepast, met dien verstande dat *tenminste* het bestaande VVO en BVO (dus wat nu feitelijk voor detailhandel wordt gebruikt), wordt toegestaan. Het is in strijd met de rechtszekerheid als dit feitelijk gebruik deel wordt wegbestemd.

III. Conclusie

14. Op grond van het voorgaande verzoeken cliënten uw raad om deze zienswijze gegrond te verklaren.
15. Graag zijn cliënten bereid om deze zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

BIJLAGE 1

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

PER AANGETEKENDE POST

Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Doorkiesnummer: 020 – 30 50 120
eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20110684

Tevens per telefax: (036) 5399912

Amsterdam, 12 september 2011

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan "Markerkant 2009"

Geachte Raad,

Namens cliënten, Visser Bouw Maatschappij B.V. en Visser Vastgoed-Beheer B.V., beide gevestigd te Huizen, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Markerkant 2009" (hierna: "Het Ontwerp"). Het Ontwerp ligt tot en met 12 september 2011 ter visie, zodat deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

I. Inleiding

1. Cliënten zijn eigenaar van Markerkant 11 (11 39 en 11 43), 13 (13 03 en 13 05) en 16 (16 01). In die hoedanigheid zijn zij van mening dat het Ontwerp na verwerking van de ingebrachte inspraakreacties aanzienlijk is verbeterd, geconcretiseerd en verduidelijkt. Hoewel cliënten het merendeel van de aangebrachte wijzigingen onderschrijft en toelicht, concluderen zij niettemin dat het huidige en toekomstige gebruik van haar eigendommen niet geheel juist in het Ontwerp is verdisconteerd. Daarnaast wensen cliënten een aantal aanpassingen op het Ontwerp te zien, met dien verstande dat aan de zittende ondernemers voldoende ruimte wordt geboden om hun activiteiten ter plaatse succesvol uit te kunnen oefenen.

II. Inhoud bestemmingsplan

2. Op de lijst "Inventarisatie bestaande bedrijven" (bijlage 2 bij het Ontwerp en bijlage 1 bij deze zienswijze) is het huidige gebruik van de panden van cliënten weergegeven. In dit overzicht is het gebruik gecategoriseerd als "dhp" (detailhandel-perifeer), "dv" (dienstverlening), "b" (bedrijven) of "dh" (detailhandel).

- f. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops, met een verkoopvloeroppervlakte (vvo) van niet meer dan 100 m² per vestiging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (bvo) (m²)" de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) per vestiging niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m²;
[...]
- g. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor "Waarde-archeologie I", ze mede bestemd zijn voor de bescherming van de archeologische waarde van het gebied in het bepaalde van artikel 12 van toepassing is.

III. Zienswijzen

Aanpassing van Ontwerp aan huidige gebruik

7. De inhoud van bijlage 2 bij het Ontwerp ("Inventarisatie bestaande bedrijven") en - als gevolg daarvan - de plankaart geven niet voor alle locaties het gebruik op een juiste wijze weer. In bijlage 2 van deze zienswijze hebben cliënten het huidige gebruik, de aard van de bedrijven en de categorieën (dhp, dh, dv en b) weergegeven. Vriendelijk verzoeken zij u dit gebruik in het Ontwerp op te nemen.

Verduidelijking "perifere detailhandel"

8. De eigendommen van cliënten zijn momenteel als volgt in gebruik:
- Markerkant 13-03 / 16 units: onder meer winkels in de wooninrichtingsbranche
 - Markerkant 13-05: Kwantum
 - Markerkant 11-39: E-Norm
 - Markerkant 11-43: Leen Bakker
 - Markerkant 16-01: Praxis
9. Op de lijst "Inventarisatie bestaande bedrijven" zijn Kwantum, E-Norm, Leen Bakker en Praxis als "perifere detailhandel" aangemerkt. Hoewel cliënten deze kwalificatie onderschrijven, vragen zij zich af of de in het Ontwerp gehanteerde definitie van "perifere detailhandel" op een juiste wijze op dit gebruik aansluit.
10. Onder "Perifere detailhandel" moet volgens artikel 1.56 worden verstaan:
- "Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:
- a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, brommers, fietsen, keukens, sanitair, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
 - b. grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
 - c. tuincentra;
 - d. bouwmarkten."

- 10 2-0003/444/0
11. Om verwarring over de toelaatbaarheid van het huidige gebruik te voorkomen, verzoeken cliënten u de definitie van perifere detailhandel te verduidelijken, met dien verstande dat bedrijven als Kwantum, Leen Bakker, E-Norm door de definitie van "perifere detailhandel" worden gedekt. Hoewel niet aannemelijk, zou over de toelaatbaarheid van deze functies op basis van de huidige definitie van perifere detailhandel discussie kunnen ontstaan.

Onevenredige beperkingen detailhandel

12. Hoewel cliënten verheugd zijn met een positieve bestemming voor het huidige gebruik op Markerkant 11, 13 en 16, zijn zij vooralsnog van mening dat het Ontwerp de mogelijkheden voor reguliere detailhandel op deze locaties ten onrechte heeft uitgesloten.
13. In hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is reeds geconstateerd dat De Markerkant steeds meer is veranderd in een consumentenverzorgend terrein. In de Toekomstvisie Markerkant 2015 is zelfs onderkend dat in een groeiende en ontwikkelende stad als Almere ruimte moet zijn voor een kleinschalige en marginale detailhandel. De strategische ligging van Markerkant nabij het centrum en de goede bereikbaarheid maakt dat dit gebied de functie van aanloopstraat vooralsnog heeft overgenomen. Daarbij is gebleken dat het stadscentrum niet voorziet in vestigingslocaties waar de aanwezige reguliere detailhandelsvestigingen op Markerkant behoefte aan hebben.
14. Duidelijk is dat de Markerkant in de huidige vorm van broedplaatsmilieu (units met zeer beperkte omvang VVO en een lage huurprijs) niet concurrerend is voor het stadscentrum. Functies die zich op de Markerkant vestigen zijn nog niet in staat zich in het stadscentrum te vestigen, te meer omdat hiervoor nog geen betaalbare winkelvoorraad aanwezig is. Om die reden zijn cliënten van mening dat in het bestemmingsplan ruimte moet worden geboden voor het toelaten van nieuwe vestigingen van reguliere detailhandel, ook buiten deelgebied 12.
15. Cliënten achten het onderscheid dat de gemeente maakt tussen deelgebied 12 (wel toestaan van detailhandel) en de overige deelgebieden (niet toestaan van detailhandel) niet alleen vanuit het gelijkheidsbeginsel, maar ook uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar. Onduidelijk is waarop het onderscheid in behandeling van de verschillende deelgebieden is gebaseerd. Naar de mening van cliënten is voor het uitsluiten van detailhandel in deelgebieden 11, 13 en 16 geen ruimtelijke relevante onderbouwing aanwezig. Dat klemt te meer voor De Mondriaan Units (16 stuks), welke ruimten zich bij uitstek lenen voor detailhandelsgebruik. Cliënten concluderen dan ook dat deze wijze van bestemmen in strijd met een "goede ruimtelijke ordening" van art. 3.1 lid 1 Wro moet worden geacht.
16. In het verlengde van het voorgaande wijzen cliënten bovendien op de inhoud van artikel 1.1.2 Bro. Daarin is bepaald dat bij het stellen van regels in een bestemmingsplan moet worden voorkomen dat strijdigheid ontstaat met het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU) en de

Dienstenrichtlijn en daarom niet kan worden toegestaan. Gezien de beperking in toegestane functies achten cliënten deze strijdigheid in ieder geval een gegeven.

17. In het licht van het voorgaande verzoeken cliënten u het Ontwerp voor de Markerkant 11, 13 en 16 te verruimen, met dien verstande dat op deze locaties reguliere detailhandel - zonder beperkingen in het aantal m² - wordt toegestaan. Voor zover het aantal toelaatbare m² in de twee De Mondriaan Units reeds is beperkt tot 190 m², verzoeken cliënten u deze onevenredige beperking te schrappen.

Toevoegen afslag ter hoogte van Kwantum verbeteren bereikbaarheid

18. De interne verkeerstructuur van De Markerkant bestaat uit de erftoegangswegen IJsselmeerweg, Mosweg en Markerkant 10, 11, 12, 13, 14 en 15. De wegen sluiten aan op de Markerdreef en de Spoordreef. De wegen op Markerkant 12, 13 en 14 zijn doodlopend, waardoor zich aan het einde van de wegen geregeld problemen voordoen. Naast het feit dat regelmatig wordt gekeerd op de weg, nodigt de interne verkeersontsluiting niet uit om Kwantum aan de Markerkant 13-05 te bezoeken. De bereikbaarheid en ontsluiting kunnen aanzienlijk verbeterd worden door het opnemen van een extra afslag vanaf de stoplichtingen op de Markerdreef ter hoogte van de Kwantum, de Markerkant 13 op. Een dergelijke afslag is reeds gemaakt voor Praxis, deelgebied 11. Door deze afslag is de bereikbaarheid van deelgebied 11 en 16 ook aanzienlijk verbeterd.
19. Tussen deelgebieden 11 en 16 is in het verleden tevens een brug geplaatst die voor autoverkeer geschikt is. Teneinde de bereikbaarheid en de ontsluiting van de deelgebieden 13 en 14 te verbeteren, verzoeken wij u voor dit gedeelte een gelijkwaardige verkeersbrug op te nemen, die óók voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is. Een dergelijke verruiming van de verkeersdoelgroepen zal de doorstroming van het verkeer ten goede komen en zal de verrommeling aan het einde van deelgebied 14 tegengaan. In eerdere projecttekeningen was deze verbinding reeds geschikt voor alle verkeersgroepen.

IV. Conclusie

20. Op grond van het voorgaande verzoeken cliënten uw Raad om deze zienswijze gegrond te verklaren en het (ontwerp) bestemmingsplan met inachtneming van voormelde opmerkingen aan te passen door:
- het huidige gebruik van Markerkant 11, 13 en 16 in het Ontwerp te verdisconteren;
 - de definitie van "perifere detailhandel (artikel 1.56) te verduidelijken;
 - op Markerkant 11, 13 en 16 - maar in ieder geval in de De Mondriaan units - reguliere detailhandel zonder beperkingen toe te staan;
 - ter verbetering van de bereikbaarheid van Markerkant 13 een afslag op te nemen ter hoogte van Kwantum aan de Markerdreef;
 - ter verbetering van de bereikbaarheid en ontsluiting van deelgebieden 13 en 14 deze deelgebieden met elkaar te verbinden door een brug die ook voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is.

21. Graag wensen cliënten gebruik te maken van de gelegenheid om deze zienswijze nader toelichting toe te lichten.

Hoogachtend,

Adres Markerkant	Naam bedrijf	Aard van het bedrijf	categorie	Opmerkingen
11 39	Van Driel	Detailhandel gereedschappen e.d.	dhp	
11 43	Leen Bakker	Detailhandel / doe-het-zelf	dhp	
13 3 a/b	Tutto Bagno & Cucina	Sanitair en keukens	dhp	
13 3 c	Mondaine	Parket & interieur	dhp	
13 3 d	Het Zadelkje	Detailhandel in paardesportartikelen	dh	Ca. 190 m2
13 3 e	DEK© Almere B.V.	Groothandel in bedrijfskleding	b	
13 3 f	Grafimedia	drukkerij	b	
13 3 g/h	NBA	Nederlandse beveiligingsassociatie	dv	
13 3 i-j	Dentale Service Dienst	Tandarts-groothandel	b	
13 3 k-l	Aqua Paradise	badkamers	dhp	
13 3 m	Monsters kinderkleding outlet	kledingwinkel	dh	Ca. 190 m2
13 3 n	Unit staat leeg			
13 3 o	Unit staat leeg			
13 3 p	Unit staat leeg			
13 5	Kwantum Hallen	Detailhandel woninginrichting	dhp	
16 1	Praxis	bouwmarkt	dhp	

Gebruikte afkortingen:

b: bedrijf

dh: detailhandel

dhp: perifere detailhandel

dv: dienstverlening

BIJLAGE 1

13 5	Kwantum Hellen	Detailhandel woninginrichting	dhp	
16 1	Praxis	bouwmarkt	dhp	

Gebrukte afkortingen:

b: bedrijf

dh: detailhandel

dhp: perifere detailhandel

dv: dienstverlening

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

PER AANGETEKENDE POST

Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120
eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20110684

Tevens per telefax: (036) 5399912

Amsterdam, 15 maart 2013

Betreft: Zienswijze tegen gewijzigd ontwerpbestemmingsplan "Markerkant 2009"

Geachte raad,

Namens cliënten, Visser Bouw Maatschappij B.V. en Visser Vastgoed Beheer B.V., beide gevestigd te Hulzen, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan "Markerkant 2009" (hierna: ontwerp"). Op dit gewijzigde ontwerp kunnen vanaf 18 februari 2013 binnen een periode van vier weken zienswijzen worden ingediend.

Cliënten zijn eigenaar van Markerkant 11 (11 39 en 11 43), 13 (13 03 en 13 05) en 16 (16 01). In die hoedanigheid dienen zij hierbij een zienswijze tegen de voorgestelde wijzigingen in. Voor het overige verwijzen cliënten naar hun zienswijze van 12 september 2011, waarvan de inhoud hierbij als herhaald en ingelast moet worden beschouwd (bijlage 1).

I. Inleiding

- Op 24 mei 2012 heeft het college de raad voorgesteld het bestemmingsplan "Markerkant 2009" gewijzigd vast te stellen. Op 5 juli 2013 heeft de gemeenteraad, naar aanleiding van dit voorstel, door middel van een motie aangegeven dat zij zich niet met de inhoud van dit plan kan verenigen.
- Meer in het bijzonder kan de raad zich niet vinden in de opgenomen uitsterfregeling voor bedrijven die op de lijkdatum van 23 november 2009 zonder toestemming van de gemeente en in strijd met het bestemmingsplan aanwezig zijn. Het aanvankelijke collegevoorstel betrof een uitsterfregeling met wijzigingsbevoegdheid bij leegstand van één jaar. De gemeenteraad achtte deze uitsterfregeling ongewenst, omdat het volgens haar op deze manier mogelijk is dat illegaal gevestigde detailhandel op ongewenste plekken nog tot in lengte van jaren mogelijk blijft, zolang de eigenaar voorkomt dat het pand langer dan één jaar leeg staat.

3. Als gevolg van deze motie heeft het college een aangepaste regeling voorgesteld, waarin:

- de uitsterfconstructie met wijzigingsbevoegdheid bij leegstand van één jaar wordt gehandhaafd;
- toegevoegd wordt dat de wijzigingsbevoegdheid automatisch in werking treedt:
 - uiterlijk vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en;
 - voor die percelen waarop op de lijkdatum van 23 november 2009 bedrijven illegaal waren gevestigd.

4. Voor de percelen van cliënten heeft dat gevolgen voor het gebruik van de panden:

- Markerkant 13 3 A/B (Monsters Almere);
- Markerkant 13 3 D (Paardesportartikelen "Het Zadelkje")
- Markerkant 13 3 G (NBA)

5. In het voorstel van het College van 24 mei 2012 waren deze percelen nog bestemd voor reguliere detailhandel respectievelijk dienstverlening. In het nieuwe bestemmingsplan hebben deze percelen inmiddels de bestemming "Gemengd-I - Voorlopige bestemming" met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - tijdelijk" en "specifieke vorm van dienstverlening - tijdelijk".

II. Gronden zienswijze

6. Cliënte kan zich niet met deze wijziging ten opzichte van het ontwerp verenigen.

7. In de eerste plaats acht cliënte het in strijd met het systeem van de wet om gronden een voorlopige bestemming toe te kennen, als onvoldoende vaststaat dat de gronden - na het verstrijken van de vijfjaarstermijn - ook daadwerkelijk voor de bestemming Gemengd-I zullen/kunnen worden aangewend. Een dergelijke wijze van bestemmen brengt grote onzekerheid met zich, omdat de vervanging van de voorlopige bestemming door de definitieve bestemming op dit moment uiterst onzeker is.

8. In de tweede plaats acht cliënte het vervangen van de bestemmingen reguliere detailhandel en dienstverlening door voorlopige bestemmingen, in strijd met artikel 3.1 Wro en de eisen van een "goede ruimtelijke ordening".

9. In hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is reeds geconstateerd dat De Markerkant steeds meer is veranderd in een consumentenverzorgend terrein. In de Toekomstvisie Markerkant 2015 is zelfs onderkend dat in een groeiende en ontwikkelende stad als Almere ruimte moet zijn voor een kleinschalige en marginale detailhandel. De strategische ligging van Markerkant nabij het centrum en de goede bereikbaarheid maakt dat dit gebied de functie van aanloopstraat voornamelijk heeft overgenomen. Daarbij is gebleken dat het stadscentrum niet voorziet in vestigingslocaties waar de aanwezige reguliere detailhandelsvestigingen op Markerkant behoefte aan hebben.

10. Duidelijk is dat de Markerkant in de huidige vorm van broedplaatsmilieu (units met zeer beperkte omvang VVO en een lage huurprijs) niet concurrerend is voor het stadscentrum. Functies die zich op de Markerkant vestigen zijn nog niet in staat zich in het stadscentrum te vestigen, te meer omdat hiervoor nog geen betaalbare winkelveorraad aanwezig is. Om die reden zijn cliënten van mening dat in het bestemmingsplan ruimte moet worden geboden voor het toelaten van nieuwe vestigingen van reguliere detailhandel, ook buiten deelgebied 12.
11. Cliënten achten het onderscheid dat de gemeente maakt tussen deelgebied 12 (wel toestaan van detailhandel) en de overige deelgebieden (niet toestaan van detailhandel) niet alleen vanuit het gelijkheidsbeginsel, maar ook uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar. Onduidelijk is waarop het onderscheid in behandeling van de verschillende deelgebieden is gebaseerd. Naar de mening van cliënten is voor het uitsluiten van detailhandel in deelgebieden 11, 13 en 16 geen ruimtelijke relevante onderbouw aanwezig. Cliënten concluderen dan ook dat het aanwenden van de voorlopige bestemmingen in in het onderhavige geval in strijd met een "goede ruimtelijke ordening" van art. 3.1 lid 1 Wro moet worden geacht.
12. Tot slot merken cliënten nogmaals op dat de beperking in m2 op de verbeelding niet correspondeert met de werkelijke situatie ter plaatse. Zoals is aangegeven in bijlage 2 van de zienswijze van cliënte van 12 september 2011 bedragen de m2:
- Markerkant 13 3 A/B (Monsters Almere): ca. 700 m2
 - Markerkant 13 3 D (Paardesportartikelen "Het Zadelkje"): 380 m2
13. De Verbeelding, alsmede artikel 4.1 onder d van de planregels, dient in dat verband te worden aangepast, met dien verstande dat *tenminste* het bestaande VVO en BVO (dus wat nu feitelijk voor detailhandel wordt gebruikt), wordt toegestaan. Het is in strijd met de rechtszekerheid als dit feitelijk gebruik deel wordt wegbestemd.
- III. Conclusie**
14. Op grond van het voorgaande verzoeken cliënten uw raad om deze zienswijze gegrond te verklaren.
15. Graag zijn cliënten bereid om deze zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Hoogachtend



BIJLAGE 1

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

PÉR AANGETEKENE POST
 Gemeenteraad van Almere
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE

Doorkiesnummer: 020 – 30 50 120
 eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20110684

Tevens per telefax: (036) 5399912

Amsterdam, 12 september 2011

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan "Markerkant 2009"

Geachte Raad,

Namens cliënten, Visser Bouw Maatschappij B.V. en Visser Vastgoed Beheer B.V., beide gevestigd te Hulzen, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Markerkant 2009" (hierna: "Het Ontwerp"). Het Ontwerp ligt tot en met 12 september 2011 ter visie, zodat deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

I. Inleiding

1. Cliënten zijn eigenaar van Markerkant 11 (11 39 en 11 43), 13 (13 03 en 13 05) en 16 (16 01). In die hoedanigheid zijn zij van mening dat het Ontwerp na verwerking van de ingebrachte inspraakreacties aanzienlijk is verbeterd, geconcretiseerd en verduidelijkt. Hoewel cliënten het merendeel van de aangebrachte wijzigingen onderschrijft en toelicht, concluderen zij niettemin dat het huidige en toekomstige gebruik van haar eigendommen niet geheel juist in het Ontwerp is verdisconteerd. Daarnaast wensen cliënten een aantal aanpassingen op het Ontwerp te zien, met dien verstande dat aan de zittende ondernemers voldoende ruimte wordt geboden om hun activiteiten ter plaatse succesvol uit te kunnen oefenen.

II. Inhoud bestemmingsplan

2. Op de lijst "Inventarisatie bestaande bedrijven" (bijlage 2 bij het Ontwerp en bijlage 1 bij deze zienswijze) is het huidige gebruik van de panden van cliënten weergegeven. In dit overzicht is het gebruik gecategoriseerd als "dhp" (detailhandel-perifeer), "dv" (dienstverlening), "b" (bedrijven) of "dh" (detailhandel).

3. De in de lijst "Inventarisatie bestaande bedrijven" geconstateerde gebruiksvormen zijn in het Ontwerp met een positieve bestemming opgenomen. Daarbij is voor de aanduidingen "detailhandel" en "dienstverlening" een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, waarmee B & W deze functies (of de daarvoor geldende maatvoeringen) kunnen verwijderen tenzij de het optleuw realiseren of in gebruik nemen ten behoeve van de met de aanduiding bedoelde functie onmogelijk te maken.
4. Op grond van het Ontwerp heeft het perceel Markerkant 11 de bestemming "Detailhandel-perifeer" en heeft het onbebouwde gedeelte tevens de dubbelbestemming "Waarde-archeologie I". Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70% en de maximum bouwhoogte 13 meter. Dezelfde bestemming en bebouwingsvoorschriften gelden voor Markerkant 16.
5. Markerkant 13 bestaat uit twee onderdelen: het kopgebouw De Mondriaan en de afzonderlijke Mondriaan units (16 units). Voor het kopgebouw geldt de bestemming "Detailhandel-perifeer" met een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor de afzonderlijke De Mondriaan units geldt dezelfde bestemming, met dien verstande dat een tweetal units tevens de aanduiding "detailhandel" heeft, alsmede de gebiedsaanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied". Voor deze twee units geldt een maximum oppervlakte BVO van 190 m². Aan één unit is de aanduiding "Dienstverlening" toegekend, met eveneens de gebiedsaanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied".
6. De voor "Detailhandel-perifeer" aangewezen gronden zijn op grond van artikel 4 van de planregels bestemd voor (voor zover hier relevant):
 - a. *bedrijven behorende tot (ten hoogste) categorie 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, inclusief bijbehorende ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca, ondergeschikte workshops en bijbehorende kantoorruimte, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte voor (niet-zelfstandig) kantoordoeleinden mag worden gebruikt;*
 - b. *bedrijven die niet in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de onder a. bedoelde activiteiten;*
 - c. *perifere detailhandel, inclusief ondergeschikte workshops, met dien verstande dat ter plaats van de aanduiding "maximum vloeroppervlakte, vvo (m²), de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet groter mag zijn dan het aangegeven aantal vierkante meters;*
[...]

- f. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, inclusief ondergeschikte workshops, met een verkoopvloeroppervlakte (vvo) van niet meer dan 100 m² per vestiging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (bvo) (m²)" de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) per vestiging niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m² [...]
- g. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor "Waarde-archeologie I", ze mede bestemd zijn voor de bescherming van de archeologische waarde van het gebied in het bepaalde van artikel 12 van toepassing is.

XII. Zienswijzen

Aanpassing van Ontwerp aan huidige gebruik

7. De inhoud van bijlage 2 bij het Ontwerp ("Inventarisatie bestaande bedrijven") en - als gevolg daarvan - de plankaart geven niet voor alle locaties het gebruik op een juiste wijze weer. In bijlage 2 van deze zienswijze hebben cliënten het huidige gebruik, de aard van de bedrijven en de categorieën (dhp, dh, dv en b) waargegeven. Vriendelijk verzoeken zij u dit gebruik in het Ontwerp op te nemen.

Verduidelijking "perifere detailhandel"

8. De eigendommen van cliënten zijn momenteel als volgt in gebruik:
- Markerkant 13-03 / 16 units: onder meer winkels in de wooninrichtingsbranche
 - Markerkant 13-05: Kwantum
 - Markerkant 11-39: E-Norm
 - Markerkant 11-43: Leen Bakker
 - Markerkant 16-01: Praxis
9. Op de lijst "Inventarisatie bestaande bedrijven" zijn Kwantum, E-Norm, Leen Bakker en Praxis als "perifere detailhandel" aangemerkt. Hoewel cliënten deze kwalificatie onderschrijven, vragen zij zich af of de in het Ontwerp gehanteerde definitie van "perifere detailhandel" op een juiste wijze op dit gebruik aansluit.
10. Onder "Perifere detailhandel" moet volgens artikel 1.56 worden verstaan:
- "Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:
- a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoran, caravans, brommers, fietsen, keukens, sanitair, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
 - b. grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mata woninginrichting en stoffering;
 - c. tuincentra;
 - d. bouwmarkten."

11. Om verwarring over de toelaatbaarheid van het huidige gebruik te voorkomen, verzoeken cliënten u de definitie van perifere detailhandel te verduidelijken, met dien verstande dat bedrijven als Kwantum, Loen Bakker, E-Norm door de definitie van "perifere detailhandel" worden gedekt. Hoewel niet aannemelijk, zou over de toelaatbaarheid van deze functies op basis van de huidige definitie van perifere detailhandel discussie kunnen ontstaan.

Onverenredige beperkingen detailhandel

12. Hoewel cliënten verheugd zijn met een positieve bestemming voor het huidige gebruik op Markerkant 11, 13 en 16, zijn zij voortsnog van mening dat het Ontwerp de mogelijkheden voor reguliere detailhandel op deze locaties ten onrechte heeft uitgesloten.
13. In hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is reeds geconstateerd dat De Markerkant steeds meer is veranderd in een consumentenverzorgend terrein. In de Toekomstvisie Markerkant 2015 is zelfs onderkend dat in een groeiende en ontwikkelende stad als Almere ruimte moet zijn voor een kleinschalige en marginale detailhandel. De strategische ligging van Markerkant nabij het centrum en de goede bereikbaarheid maakt dat dit gebied de functie van aanloopstraat voortsnog heeft overgenomen. Daarbij is gebleken dat het stadscentrum niet voorziet in vestigingslocaties waar de aanwezige reguliere detailhandelsvestigingen op Markerkant behoefte aan hebben.
14. Duidelijk is dat de Markerkant in de huidige vorm van braedplaatsmilieu (units met zeer beperkte omvang VVO en een lage huurprijs) niet concurrerend is voor het stadscentrum. Functies die zich op de Markerkant vestigen zijn nog niet in staat zich in het stadscentrum te vestigen, te meer omdat hiervoor nog geen betaalbare winkelvoorraad aanwezig is. Om die reden zijn cliënten van mening dat in het bestemmingsplan ruimte moet worden geboden voor het toelaten van nieuwe vestigingen van reguliere detailhandel, ook buiten deelgebied 12.
15. Cliënten achten het onderscheid dat de gemeente maakt tussen deelgebied 12 (wel toestaan van detailhandel) en de overige deelgebieden (niet toestaan van detailhandel) niet alleen vanuit het gelijkheidsbeginsel, maar ook uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar. Onduidelijk is waarop het onderscheid in behandeling van de verschillende deelgebieden is gebaseerd. Naar de mening van cliënten is voor het uitsluiten van detailhandel in deelgebieden 11, 13 en 16 geen ruimtelijke relevante onderbouwing aanwezig. Dat komt te meer voor De Mondriaan Units (16 stuks), welke ruimten zich bij uitstek lenen voor detailhandelsgebruik. Cliënten concluderen dan ook dat deze wijze van bestemmen in strijd met een "goede ruimtelijke ordening" van art. 3.1 lid 1 Wro moet worden geacht.
16. In het verlengde van het voorgaande wijzen cliënten bovendien op de inhoud van artikel 1.1.2 Bro. Daarin is bepaald dat bij het stellen van regels in een bestemmingsplan moet worden voorkomen dat strijdigheid ontstaat met het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU) en de

Dienstenrichtlijn en daarom niet kan worden toegestaan. Gezien de beperking in toegestane functies achten cliënten deze strijdigheid in ieder geval een gegeven.

17. In het licht van het voorgaande verzoeken cliënten u het Ontwerp voor de Markerkant 11, 13 en 16 te verruimen, met dien verstande dat op deze locaties reguliere detailhandel - zonder beperkingen in het aantal m² - wordt toegestaan. Voor zover het aantal toelaatbare m² in de twee De Mondriaan Units reeds is beperkt tot 190 m², verzoeken cliënten u deze onevenredige beperking te schrappen.

Toevoegen afslag ter hoogte van Kwantum verbeteren bereikbaarheid

18. De interne verkeerstructuur van De Markerkant bestaat uit de ertoeegangswegen IJsselmeerweg, Mosweg en Markerkant 10, 11, 12, 13, 14 en 15. De wegen sluiten aan op de Markerdreef en de Spoordreef. De wegen op Markerkant 12, 13 en 14 zijn doodlopend, waardoor zich aan het einde van de wegen geregeld problemen voordoen. Naast het feit dat regelmatig wordt gekeerd op de weg, nodigt de interne verkeersontsluiting niet uit om Kwantum aan de Markerkant 13-05 te bezoeken. De bereikbaarheid en ontsluiting kunnen aanzienlijk verbeterd worden door het opnemen van een extra afslag vanaf de stoplichtingen op de Markerdreef ter hoogte van de Kwantum, de Markerkant 13 op. Een dergelijke afslag is reeds gemaakt voor Praxis, deelgebied 11. Door deze afslag is de bereikbaarheid van deelgebied 11 en 16 ook aanzienlijk verbeterd.
19. Tussen deelgebieden 11 en 16 is in het verleden tevens een brug geplaatst die voor autoverkeer geschikt is. Ten einde de bereikbaarheid en de ontsluiting van de deelgebieden 13 en 14 te verbeteren, verzoeken wij u voor dit gedeelte een gelijkwaardige verkeersbrug op te nemen, die óók voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is. Een dergelijke verruiming van de verkeersdoelgroepen zal de doorstroming van het verkeer ten goede komen en zal de verrommeling aan het einde van deelgebied 14 tegengaan. In eerdere projecttekeningen was deze verbinding reeds geschikt voor alle verkeersgroepen.

IV. Conclusie

20. Op grond van het voorgaande verzoeken cliënten uw Raad om deze zienswijze gegrond te verklaren en het (ontwerp) bestemmingsplan met inachtneming van voormelde opmerkingen aan te passen door:
- het huidige gebruik van Markerkant 11, 13 en 16 in het Ontwerp te verdisconteren;
 - de definitie van "perifere detailhandel (artikel 1.56) te verduidelijken;
 - op Markerkant 11, 13 en 16 - maar in ieder geval in de De Mondriaan units - reguliere detailhandel zonder beperkingen toe te staan;
 - ter verbetering van de bereikbaarheid van Markerkant 13 een afslag op te nemen ter hoogte van Kwantum aan de Markerdreef;
 - ter verbetering van de bereikbaarheid en ontsluiting van deelgebieden 13 en 14 deze deelgebieden met elkaar te verbinden door een brug die ook voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is.

21. Graag wensen cliënten gebruik te maken van de gelegenheid om deze zienswijze nader toelichting toe te lichten.

Verzochtend,

BIJLAGE 1

Adres Markerkant	Naam bedrijf	Aard van het bedrijf	categorie	Opmerkingen
11 39	Van Driel	Detailhandel gereedschappen e.d.	dhp	
11 43	Leen Bakker	Detailhandel / doe-het-zelf	dhp	
13 3 a/b	Tutto Bagno & Cucina	Sanitair en keukens	dhp	
13 3 c	Mondaine	Parket & Interieur	dhp	
13 3 d.	Het Zadelkje	Detailhandel in paardesportartikelen	dh	Ca. 190 m2
13 3 e	DEK© Almere B.V.	Groothandel in bedrijfskleding	b	
13 3 f	Grafimedia	drukkerij	b	
13 3 g/h	NBA	Nederlandse beveiligingsassociatie	dv	
13 3 i-j	Dentale Service Dienst	Tandarts-groothandel	b	
13 3 k-l	Aqua Paradise	badkamers	dhp	
13 3 m	Monsters kinderkleding outlet	kledingwinkel	dh	Ca. 190 m2
13 3 n	Unit staat leeg			
13 3 o	Unit staat leeg			
13 3 p	Unit staat leeg			
13 5	Kwantum Hallen	Detailhandel woninginrichting	dhp	
16 1	Praxis	bouwmarkt	dhp	

Gebruikte afkortingen:

b: bedrijf

dh: detailhandel

dhp: perifere detailhandel

dv: dienstverlening

BIJLAGE 2

BIJLAGE 2

Adres Markerkant	Naam bedrijf	Aard van het bedrijf	categorie	Opmerkingen
11 39	Van Driel	Detailhandel gereedschappen e.d.	dhp	
11 43	Leen Bakker	Detailhandel / doe-het-zelf / woninginrichting	dhp	
13 3 a/b	Tutto Bagno & Cucina Monsters kinderkledingoutlet	Sanitair en keukens Groothandel en detailhandel in kinderkleding	dhp dh + dhp	Ca. 700 m2
13 3 c	Mondaine	Parket & interieur	dhp	
13 3 d	Het Zadelkje	Detailhandel in paardesportartikelen	dh	Ca. 190 m2 (begane grond) + ca. 190 m2 (verdieping)
13 3 e	DEK© Almere B.V. Welzorg revalidatie B.V.	Groothandel en detailhandel in medische hulpmiddelen Groothandel in bedrijfskleding	Ødhp + dh	
13 3 f	Grafimedia + Golfstore	Drukkerij + detailhandel in golfartikelen	B + dh	Ca. 190 m2
13 3 g/h	NBA	Nederlandse beveiligingsassociatie	dv	
13 3 i-j	Dentale Service Dienst	Tandarts groothandel	b	
13 3 k-l	Aqua Paradise	badkamers	dhp	
13 3 m	Monsters kinderkleding. outlet Vloer-online	Kledingwinkel Detailhandel in vloeren en woninginrichting	dh	Ca. 190 m2 (begane grond) + ca. 190 m2 (verdieping)
13 3 n	Unit staat leeg Jova Sports	Groothandel en detailhandel in (vecht) Sportartikelen	dhp + dh	Ca. 190 m2 (begane grond) + ca. 190 m2 (verdieping)
13 3 o	Unit staat leeg			
13 3 p	Unit staat leeg			

Adres Markerkant	Naam bedrijf	Aard van het bedrijf	categorie	Opmerkingen
11 39	Van Driel	Detailhandel gereedschappen e.d.	dhp	
11 43	Leen Bakker	Detailhandel / doe-het-zelf / woninginrichting	dhp	
13 3 a/b	Futta Bagno & Cucina Monsters kinderkledingoutlet	Sanitair en keukens Groothandel en detailhandel in kinderkleding	dhp dh + dhp	Ca. 700 m2
13 3 c	Mondaine	Parket & Interieur	dhp	
13 3 d	Het Zadelkje	Detailhandel in paardesportartikelen	dh	Ca. 190 m2 (begane grond) + ca. 190 m2 (verdieping)
13 3 e	DEKO Almere 8-Velzorg revalidatie B.V.	Groothandel en detailhandel in medische hulpmiddelen Groothandel in bedrijfskleding	dhp + dh	
13 3 f	Grafimedia + Golfstore	Drukkerij + detailhandel in golfartikelen	B + dh	Ca. 190 m2
13 3 g/h	NBA	Nederlandse beveiligingsassociatie	dv	
13 3 i-j	Dentale Service Dienst	Tandarts groothandel	b	
13 3 k-l	Aqua Paradise	badkamers	dhp	
13 3 m	Monsters kinderkleding outlet Vloer-online	Kledingwinkel Detailhandel in vloeren en woninginrichting	dh	Ca. 190 m2 (begane grond) + ca. 190 m2 (verdieping)
13 3 n	Unit staat leeg Jova Sports	Groothandel en detailhandel in (vecht) Sportartikelen	dhp + dh	Ca. 190 m2 (begane grond) + ca. 190 m2 (verdieping)
13 3 o	Unit staat leeg			
13 3 p	Unit staat leeg			

13 5	Kwantum Hallen	Detailhandel woningrichting	dhp	
16 1	Praxis	bouwmarkt	dhp	

Gebruikte afkortingen:**b: bedrijf****dh: detailhandel****dhp: perifere detailhandel****dv: dienstverlening**



3SPREA772262



1013 DJ WMSL
KSTSELSCHAP
4 Inhoud 2013

10^{kg} Aangetekend

3SPREA772262

1300 AE *Almere*

Postbus 200

Gemeente *Almere*

Volg uw pakket op www.tracktrace.nl

Dagtekenstempel

TNT | post

Ingekomen poststuk gemeente Almere	18 MERT 2013
District Afdeling	RL
Onvangst- bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen	Formule voor 1 2 3 4

Hardware Outlet BV
 Markerkant 10-30
 1316 AD ALMERE

Gemeenteraad van Almere
 Tav Maaïke Kriele
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE

Betreft:
 Zienswijze Bestemmingsplan Markerkant
 Uw kenmerk: DSO/2013/2652002xm

Almere, 13 maart 2013

Geachte gemeenteraad / Mevrouw Kriele,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de omzetting van bestemming naar voorlopige bestemming in het ontwerpbestemmingsplan Markerkant.

Wij zijn onverkort van mening dat een bedrijf als de onze uitstekend past op de Markerkant, in het stadscentrum is een bedrijf als de onze niet mogelijk. Ook zijn wij van mening dat het pand waarin wij zijn gevestigd zich uitstekend leent voor bedrijven als de onze.

Betreffende de inhoud van het herzien Bestemmingsplan Markerkant vragen wij specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het plan is al ruim 10 jaar onderhevig aan plannen en wijzigingen.
- Nu is er weer een lijst gemaakt met zgn legale en illegale bedrijven, deze lijst is incompleet en niet juist.
- Er zijn plekken aangewezen waar wel detailhandel mag plaatsvinden. Wij vragen ons af op basis waarvan voor deze plekken is besloten.
- Er was al een uitsterfbeleid vastgelegd in het bestemmingsplan, indien u daar de regel "indien na 1 jaar er geen andere detailhandel ..." had verwijderd zou u afdeling handhaving een prima overzicht hebben. Dus "Op plekken waar detailhandel niet is toegestaan, maar dat op ...-2009 wel gevestigd was, wordt een uitsterfregeling gehanteerd met een wijzigingsbevoegdheid bij het vertrekken van desbetreffende detaillist."

Uitleg van bovenstaande hoofdpunten en gericht op ons bedrijf / locatie.

1: Wij zijn in 2001 begonnen op Poldervlak. In 2006 kregen wij bezoek van Gemeente Handhaving, wij moesten daar weg omdat gemeente klachten had gekregen van onze concurrent. Met ondersteuning van de gemeente is er gezamenlijk gezocht naar een nieuwe locatie voor een bedrijf als de onze.

2: Op 3 oktober 2006 hebben wij reeds een aanvraag Bestemmingsplantoets aanvraag ingediend (bijlage 1). Hierop hebben wij nooit een reactie ontvangen. Wel hebben meerdere personen binnen de gemeente ons mondeling de zekerheid gegeven dat wij daar, indien wij voor 2009 zouden verhuizen, geen probleem meer zouden hebben.

Ook hebben wij 23 juni 2007 bij Vergunning en Handhaving een aanvraag gedaan voor bouwwerk. Op 27 juni 2007 kregen wij deze brief (Bijlage 2). Meest opvallende is deze zin: " Na toetsing van uw aanvraag om een gebruiksvergunning" en " Voor uw winkel is dat"

3: In 2009 wordt er een definitieve lijst gemaakt met alle bedrijven. Hiermee werd duidelijk gemaakt dat wat er op dat moment zat mocht blijven, wie later kwam had die zekerheid niet. Voor ons was dat het moment waarop wij verder zijn gaan investeren in ons bedrijf. Nieuwe vloeren / nieuw alarm / camera bewaking / nieuwe Technische dienst / daglicht toetreding / nog betere beveiliging / nieuwe servers + software tec etc.

4: Wij hebben in 2012 een vergadering gehad georganiseerd door de gemeente, onderwerp uitleg bestemmingsplan. NB Mevr. Kriele was daar spreekster en heeft duidelijk uitgelegd voor wie het uitsterfbeeld gold en dat het uitsterfbeeld inhield, wie op de lijst staat mag blijven zolang het bedrijf dat wil, als deze vertrekt blijft bestemming nog 1 jaar gelden. Na dat jaar vervalt het naar de bestemming volgens nieuwe plan. Weer een bevestiging dat wij goed zitten.

5: Wat doet Hardware Outlet? Wij zijn een bedrijf wat ICT in het ruimste begrip verkoopt. Wij verkopen niet alleen wij adviseren en denken in oplossingen voor zowel Multinationals / Onderwijs instellingen / MKB / ZZP en particulieren. Uiteraard gaat hierbij steeds meer ook via internet, onze webshop bestaat al 8 jaar en groeit jaarlijks in omzet. Waarom dan niet stoppen met die particulier? Particulieren zijn niet alleen particulier, ze werken allemaal bij een bedrijf ofwel hebben een eigen bedrijf. Hier begint onze mond tot mond reclame. Al onze doelgroepen willen een goed advies, zien wat ze kopen, oplossingen proberen in een test omgeving en uiteraard service. Die service doet onze eigen Technische Dienst.

ersoneelsverdeling: (totaal 77TE)

- 17E showroom adviseurs
- 1 TE bedrijfsadviseur
- 17TE open TD medewerkers (kleine snel service balie)
- 17TE TD medewerkers (complexe reparaties / assemblage)
- 1 TE inkoper
- 1 TE administratie
- 1 TE logistiek / webshop
- 17TE magazijn
- 1FTE Systeembeheerder + Hoofd TD (ook voor andere vestigingen)
- 1FTE vestiging Lelystad
- 1FTE franchise vestiging Almere
- 1 FTE directie

Hierin ziet u gelijk de verhouding in het personeel, dit kan niet in het stadshart, ofwel in de huidige voorstel detailhandslocatie Markerkant. Indien wij toch uit het pand moeten zullen al deze mensen in gemeente huis aankloppen voor een uitkering. Wij gaan nl niet verhuizen.

7: Vierkante meter verdeling: (totaal 650 m²)

- Showroom 150 M²
- Open TD 70 m²
- TD 100 m²
- Magazijn 100 m²
- Logistiek / webshop 100 m²
- Kantoor / kantine 100 m²
- Toiletten 30 m²

Hierin ziet u gelijk de verhouding in m², dit kan niet in het stadshart, ofwel in de huidige voorstel detailhandslocatie Markerkant.

8: Toekomst Detailhandel. Ik ben bij een lezing geweest van Cor Molenaar, ik meen zelfs dat dit in het gemeentehuis was. Hij is expert in de retail branche. Hij voorspelde al een poos geleden dat er leegstand in winkelcentra zou ontstaan. In de toekomst wordt het volgens hem nog erger. Veel verkoop gaat online plaatsvinden. Winkels zullen alleen nog showrooms zijn, waar mensen komen kijken en bestellen. Winkels hebben dan geen voorraad. Wij verwachten dat dit inderdaad de trend zal worden en willen ons daarin onderscheiden. Bij ons is alles uit (eigen) voorraad leverbaar. Klanten in onze branche willen vaak niet wachten, ook niet 1 dag. Aangezien wij de voorraad toch hebben, wegens onze webshop en onderdelen voor onze TD. Wel zijn wij nog aan het kijken hoe we ons assortiment nog verder kunnen uitbreiden (denk aan Office Center)

9. Wij hebben 1 franchise winkel in het centrum van Hilversum. Deze franchisenemer wou graag in het centrum. Probleem was dat hij een behoorlijk groot pand nodig had omdat hij naast de showroom een technische dienst moest hebben en een magazijn. Na 5 jaar moet hij zijn deuren komende maand sluiten. Klanten voor TD komen bijna niet, want ze willen niet met hun defecte apparatuur door het centrum lopen. Klanten kunnen niet goed geholpen worden, omdat er meer kijkers komen die ook aandacht vragen. Op de Markerkant komen mensen die wat willen, geen funshoppers. Dit betekent dat ze veel aandacht willen en ook best even willen wachten op een medewerker. In het stadscentrum zal dit niet werken.

10: Het pand waar wij in zitten is gemaakt voor bedrijven zoals wij. Veel ruimte en veel parkeerplaatsen. Er is geen 1 pand (op de praxis na) welke zoveel parkeerplaatsen heeft als ons pand. Wij begrijpen ook niet hoe sommige panden wel Detailhandelsbestemming hebben gekregen, daar zij slechts 2 algemene parkeerplaatsen hebben. Ook viel ons op dat de meeste panden die wel Detailhandelsbestemming hebben gekregen van 1 eigenaar zijn?

11: Hoe kan het dat bijvoorbeeld Jumper (Markerkant 10-06) en Bike Totaal (Markerkant 10-01) niet op de lijst voorkomen, niet op de legale en ook niet op de illegale. Volgens ons zijn deze bedrijven na 2009 gekomen. Als zij wel een vergunning hebben gekregen dan kunt u onze aanvraag van 2006 alsnog honoreren met ook een vergunning. Want wij zien geen groot verschil tussen ons bedrijf en deze.

Resume / conclusie:

Wij pleiten ervoor ons een vestigingsvergunning te geven, zoals we deze ook (dachten te) hebben nl, uitsterfbeleid pas bij vertrek uit pand.

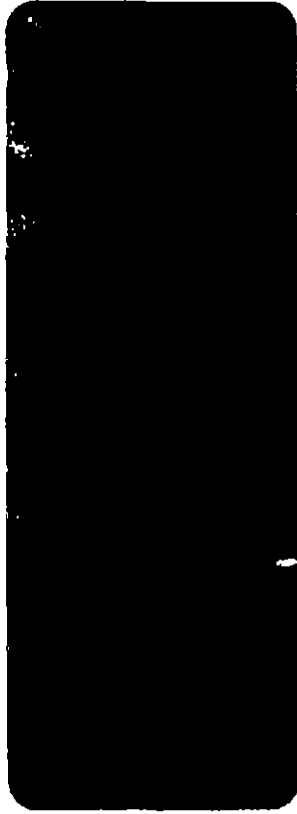
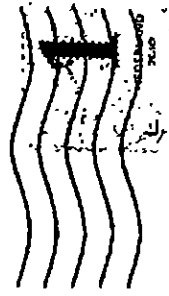
Verder vragen wij u om nog eens goed te kijken naar de bestemming van het pand waar wij zijn gevestigd. Wat verwacht u voor bedrijf dat er wel in zou kunnen? Kantoor kan niet (geen ramen), caravans of auto's kan niet (geen lift of helling). Opslag zou helemaal raar zijn, (2 verdiepingen, zonde van de parkeerplaatsen en te mooi pand).

In afwachting van uw reactie verblijven wij,
Hoogachtend,

Dormakare Outlet BV

Email:

Tel:



DSD

ZDFSS 13DDH200

Stadsbeheer

Vergunningen, Toezicht &
Handhaving
Postbus 200
1300 AE Almere
Telefoon (036) 548 48 84
Fax (036) 548 42 44
E-mail: vergunningen-toezicht-
handhaving@almere.nl

Hardware Outlet B.V.
t.a.v. ^r
Markerkant 10 30
1316 AD Almere

Mededeling gebruiksvergunning niet nodig (hoofdstuk 6, *Bouwverordening*)

Betreft het bouwwerk: Bedrijfsverzamelgebouw
Adres: Markerkant 10 30
Plaats: Almere

23 JULI 2007

Geachte heer

Datum
27 juli 2007

Na toetsing van uw aanvraag om een gebruiksvergunning is ons gebleken, dat voor bovenvermeld bouwwerk geen gebruiksvergunning noodzakelijk is.

Uw brief van/kenmerk

Bijgaand ontvangt u de door u ingediende bescheiden retour.

Ons kenmerk / stap
GV 2007-0135 / 26
P09455
Bijlage(n)
Diverse

Het verdient de voorkeur deze bescheiden in genoemd bouwwerk aanwezig te houden. Als antwoord op de door u gestelde vraag betreffende de juistheid van de nieuwe vluchtroutes kan ik bevestigend antwoorden. Wel moet u daarbij de loopafstanden vanuit het Bouwbesluit 2003 in acht houden. Voor uw winkel is dat 20 meter voor een oningedeelde ruimte en 30 meter voor de ingedeelde ruimte. Kortom binnen deze afstand moet men achter een gewaarmerkte rookwerende scheiding staan.

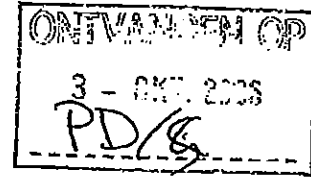
Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,
de teamleider Vergunningen

G.F.M.H. Brekelmans

Gemeente Almere





AANVRAAG BESTEMMINGSPLANTOETS

- Bedrijfsvestigingen

(Indien u nog geen bedrijfspand op het oog heeft is het niet zinvol om dit formulier in te vullen)

U wilt weten of de bedrijfsactiviteiten die u wilt gaan uitvoeren toegestaan zijn op de locatie die u op het oog heeft. Om die vraag te kunnen beantwoorden hebben wij gegevens nodig over uw activiteiten, plannen en wensen. Mocht u vragen hebben over bestemmingsplannen dan kunt u contact opnemen met de balie Vergunningen, Toezicht & Handhaving, te bereiken op 036-548 48 84. (Openingstijden: vrije inloop dagelijks van 9-13 uur en op donderdag van 18-20 uur. Op afspraak dagelijks van 13-17 uur)

Voor alle overige vragen op het gebied van ondernemen in Almere kunt u terecht op 036-5484800, e-mail business@almere.nl of www.almere.nl/ondernemen.

Indien u *startend* ondernemer bent en uw bedrijfs- en/of financiële plan nog niet helemaal gereed is, is het invullen van dit formulier voor u nog niet zinvol. De gemeente adviseert u daarom contact op te nemen met de Kamer van Koophandel Flevoland. U vindt de Kamer van Koophandel in het WTC Alnovum, P.J. Oudweg 1, 1314 CH Almere. Telefoon: (0320-)286286, email: info@lelystad.kvk.nl of www.flevoland.kvk.nl

*Het volledig ingevulde en ondertekende formulier mag u toezenden aan:
 Gemeente Almere, t.a.v. Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH),
 Postbus 200, 1300 AE Almere*

Gemeente Almere



Kriele MP (Maaike)

Van:]
Verzonden: vrijdag 26 april 2013 12:02
Aan: Kriele MP (Maaike)
CC: Vroede - Monne L de (Lucienne); Vogel JJ (Jan); Lubbers J (Jeroen); Bokkers AT (Anton); Wierstra LR (Lammert); Zwagemakers FBM (Frans); Somsen DJ (Derk Jan); Ondernemersloket2elijn; Träger R (Robert)
Onderwerp: RE: Zienswijze Bestemmingsplan Markerkant DSO/2013/2652002xm
Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Rood
Bijlagen: 080218 uitslag Milieukeuring Markerkant.pdf

Beste mevrouw Kriele,

Ik wil graag dit document toevoegen aan mijn zienswijze.
In dit document gemaakt door VTH staat

Op 25 juni 2007 is de inrichting aan Markerkant 10-30 te Almere bezocht door de heer J.K. de Vries en mevrouw A.M. Das. Aanleik bezoek is een inventarisatie van de Markerkant en een controle op de r onder andere, de op de inrichting van toepassing zijnde milieuregels. Burgemeester en wethouders hiervoor het bevoegd gezag zijn.

De inrichting viel ten tijde van de controle onder het Besluit ambachtsbedrijven milieubeheer.

Tijdens de controle zijn geen overtredingen van de voorschriften geconstateerd.

Ook hieruit blijkt wederom dat wij als ondernemer geen probleem hadden omtrent vestigingsbeleid.

Met vriendelijke groeten,

Hardware Outlet BV
Markerkant 10-30
1316 AD Almere

KVK: 39082854
BTW: NL8120.74.087.B01
IBAN: NL04 INGB 0653 8267 02

Tel 036 711 2375
Fax 036 530 2626
Email info@hardware-outlet.nl
Web www.hardware-outlet.nl

Beoordeel ons bedrijf op Allebedrijven.nl en bekijk de waardering van onze klanten.

Van:

Verzonden: vrijdag 15 maart 2013 12:13

Aan: 'Kriele MP (Maaïke)'

CC: 'Vroede - Monne L de (Lucienne) (ldvroede@almere.nl)'; 'Vogel JJ (Jan)'; 'Lubbers J (Jeroen)'; 'Bokkers AT (Anton)'; 'Wierstra LR (Lammert) (lrwierstra@almere.nl)'; 'Zwagemakers FBM (Frans)'; 'Somsen DJ (Derk Jan)'; 'Ondernemersloket2ellijn'; 'Träger R (Robert)'; I

Onderwerp: Zienswijze Bestemmingsplan Markerkant DSO/2013/2652002xm

Urgentie: Hoog

Beste Mevrouw Kriele,

Hierbij in de bijlage onze zienswijze.

Graag wordt ik tussentijds op de hoogte gehouden van vorderingen / veranderingen / nieuws etc.

Mocht u nog vragen hebben hoor ik het graag.

Voor u een fijn weekend, wij wachten met spanning af.

Met vriendelijke groeten,

Hardware Outlet BV
Markerkant 10-30
1316 AD Almere

KVK: 39082854
BTW: NL8120.74.087.B01
IBAN: NL04 INGB 0653 8267 02

☎ Tel 036 711 2375
📠 Fax 036 530 2626
✉ Email info@hardware-outlet.nl
🌐 Web www.hardware-outlet.nl

Beoordeel ons bedrijf op Allebedrijvenin en bekijk de waardering van onze klanten.



Hardware Outlet
t.a.v. de heer
Markerkant 10 30
1316 AD ALMERE

Stadsbeheer

F. Barends
Telefoon (036) 527 74 10
Fax (036) 527 7203
fbarends@almere.nl

Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere
Telefoon (036) 539 99 11
Fax (036) 539 99 12
www.almere.nl

Verzonden

15 FEB. 2008

Wet Milieubeheer/ Inventarisatie Markerkant 10-30

Geachte heer

Op 25 juni 2007 is de inrichting aan Markerkant 10-30 te Almere namens ons bezocht door de heer J.K. de Vries en mevrouw A.M. Das. Aanleiding van dit bezoek is een inventarisatie van de Markerkant en een controle op de naleving van, onder andere, de op de inrichting van toepassing zijnde milieuregels, voor zover Burgemeester en wethouders hiervoor het bevoegd gezag zijn.

De inrichting viel ten tijde van de controle onder het Besluit detail- en ambachtsbedrijven milieubeheer.

Tijdens de controle zijn geen overtredingen van de voorschriften geconstateerd.

Barim

Per 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) in werking getreden. Barim treedt in de plaats van o.a. het Besluit detail- en ambachtsbedrijven milieubeheer. Voortaan moet uw bedrijf voldoen aan de voorschriften van het Barim.

Voor wat betreft de overige aspecten die tijdens het controlebezoek aan de orde zijn gesteld (reclame-uitingen e.d.) zullen wij u berichten in een separate brief.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van het controlebezoek nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer F. Barends onder bovenvermeld telefoonnummer en/of met ondergetekende.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,
namens deze,

medewerker van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Datum
13 februari 2008

Uw brief van/kenmerk

Ons kenmerk
VTH/FB/08045

Bijlage(n)

Gemeente Almere



Verslag overleg

Hardware Outlet (hoofdkantoor)

Markerkant 10-30, 1316 AD Almere
Tel. 036-7112375

d.d. 6 maart 2013

Aanwezig

namens Hardware Outlet: de heer _____, directeur (BGA),
namens de gemeente: DSO/EZ, Lammert Wierstra

Aanleiding

De brief van de gemeente Almere (16 februari 2013, Maaïke Kriele) inhoudende dat het bedrijf binnen vijf jaar het huidige pand aan de Markerkant dient te verlaten wegens strijdigheid met het bestemmingsplan

Doel van het gesprek

Inventarisatie van het gevoel van het bedrijf n.a.v. de brief om vervolgens met Maaïke Kriele in gesprek te gaan over inpassing van de huidige en voorgestane bedrijfsactiviteiten op Markerkant in het huidige pand

Geschiedenis

Bedrijf is aanvankelijk gestart op Poldervlak en is onder begeleiding van de gemeente terecht gekomen in het huidige pand op Markerkant. In 2006 heeft men een aanvraag ingediend bij de gemeente met betrekking tot de vestiging maar heeft daar nimmer antwoord op gekregen. In 2007 is men met betrekking tot het plaatsen van een inpandige wand met VTH in contact gekomen voor het verkrijgen van een vergunning daartoe. Die vergunning was niet nodig. In een brief van 23 juli 2007 wordt dat bevestigd dat e.e.a. vergunningsvrij is. In de brief wordt gesproken over "de winkel" en wordt niets geschreven over het feit dat een winkel aldaar niet gevestigd zou mogen zijn. Meegedeeld is kortweg dat het bouwen van de interne wand vergunningsvrij is.

In november 2009 krijgt het bedrijf bericht dat het college (gemeentebestuur) voornemens is paal en perk te stellen aan de detailhandel maar dat bedrijven die daar nu reeds zitten, zouden mogen en kunnen blijven zitten in een soort uitsterfconstructie inhoudende dat als het bedrijf vertrekt, en er binnen 1 jaar na vertrek geen vergelijkbaar bedrijf wordt gevestigd, de tot dat moment gedoogde c.q. toegestane "detailhandel" in het betreffende deel van het pand komt te vervallen. Op basis daarvan zijn investeringen gedaan om het pand nog beter geschikt te maken voor de bedrijfsactiviteiten.

Huidige situatie

Bedrijf heeft een showroom en een verkoopbalie voor ict-apparatuur,-toepassingen en -accessoires.

Van de _____ fte ingezet voor de verkoop. Klanten bestaan voor een groot deel uit bedrijven waaronder ZZP-ers, maar daarnaast uit particulieren in de grope van ict-ingewijden. Er wordt direct vanuit magazijn verkocht waardoor de magazijnruimte 50% inneemt van het totale b.v.o. (bruto-vloeroppervlak). Voorts is er een uitgebreide service-afdeling.

Winkelpanden

Het hoofdkantoor van Hardware Outlet zit in Almere. In Lelystad en Hilversum zijn winkels in winkelcentra. De winkel in het centrum van Hilversum sluit binnen een maand. De reden daarvan is gelegen in het feit dat de aard van het bedrijf niet past in een stadshartwinkelcentrum waardoor de verkoop dermate laag is dat het niet verantwoord de louter winkelactiviteit aldaar voort te zetten. Dit is ook de reden waarom Hardware Outlet naar haar mening niet past in het Almeerse Stadshart. In Lelystad kan e.e.a. nog wel uit omdat daar de verkoop plaats vindt vanuit een wijkwinkelcentrum wat goed per auto bereikbaar is en waar vrij parkeren geldt. In Almere maakt de verkoop aan bedrijven en particulieren een onderdeel uit van de hoofdkantooractiviteiten.

Gevolgen bij sluiting Almere op termijn

Er is naar de mening van Hardware Outlet, op basis van de regelgeving en het programma van eisen van Hardware Outlet, geen passende vervangende ruimte voor haar activiteiten in Almere aanwezig waardoor men op termijn Almere zal moeten verlaten hetgeen betekent dat de winkel verloren gaat en met name bedrijven hun service en leveranties van elders (buiten Almere) zullen dienen te betrekken. Een bedrijf als My.Com kan als puur consumentgerichte winkel dit gemis niet opvangen.

Ontwikkelingen

Hardware Outlet volgt de ontwikkelingen in winkelcentra op de voet en is zich bewust van het feit dat bedrijven als Hardware Outlet geen toekomst hebben voor een plaats in "het nieuwe winkelen". "Bedrijven als Hardware Outlet zullen zich willen en moeten vestigen in het overgangsgebied van winkelcentra en bedrijventerreinen".

Toekomst (bedrijfsvoering, e-commerce, pick-up-points, meubliair)

Ook de e-commerce gaat niet Aan Hardware Outlet voorbij. Men realiseert zich dat men de komende jaren meer verkopen zal verrichten via het internet. Nu reeds is deze ontwikkeling zichtbaar al is het nog vaak zo dat men op de bedrijfsvestiging op Markerkant komt betalen (pinnen) en zelf de spullen meeneemt. Er is echter een ontwikkeling gaande waarbij het bestellen via internet omvangrijker zal worden en ook de betalingen vooraf via het internet worden verricht. Alsdan zal de bedrijfsvestiging nog uitsluitend fungeren als afhaaladres (pick-up-point) en zal de daadwerkelijke allesomvattende verkoopproces op Markerkant teruglopen. Om die reden zal het bedrijf zich nog meer als thans het geval is gaan toeleggen op de ict-service- en adviesverlening. Veel klanten (ZZP-ers die optreden als bedrijf worden niet alleen voorzien van een advies op hardware gebied maar zullen ook geadviseerd worden over de ict bedrijfsvoering. Ten slotte wil men inspelen op de behoefte aan advies, service en levering van computermeubilair (tafels, bureaus, stoelen, kasten etc.). Ook hierbij zal de ZZP-er een belangrijke doelgroep zijn waardoor deze tak van bedrijfsvoering kan worden gezien als BtoB (business to business). Ruimtelijk gezien past ook dit bedrijfs onderdeel niet echt in een Stadshartwinkel a la 2013.

Opmerkingen

De bestemmingsplankaart die de heer [naam] heeft ontvangen bij de brief is een voor hem moeilijk te lezen document.

Voorts verwondert het hem dat een bedrijf als Jumper dierenzaak niet opgenomen is in de lijst van "te vertrekken bedrijven".

Het huidige pand waarin Hardware Outlet is gehuisvest is qua opzet zeer geschikt voor een bedrijf als Hardware Outlet en leent zich niet licht voor een compleet andersoortige activiteit. Reden waartoe de heer [naam] de mening is toegedaan dat het pand langdurig zal leegstaan als Hardware er onverhoopt toch zou moeten vertrekken.

Afspraken

De heer [naam] zal zijn zienswijze toevertrouwen aan het papier. Maar alvorens dat te doen zal hij contact zoeken met Maaïke Kriele om met haar te overleggen op welke wijze hij het beste zijn zienswijzen kan verwoorden. Hij zal zich ook met Maaïke verstaan of het noodzakelijk is zijn gehele zienswijze voor 16 maart 2013 in te leveren of dat hij in eerste instantie kan volstaan met een mededeling alsdan hij werkt aan een goed samengestelde zienswijze die hij op latere datum indient. Op dit moment nl. is hij heel druk met de sluiting van de winkel in Hilversum (zie hiervoor) en staat hij als directeur er even alleen voor omdat zijn compagnon de heer [naam] mede vanwege deze problematiek geholpen is aan zijn hart.

Almere, 6 maart 2013 DSO/EZ/lrw

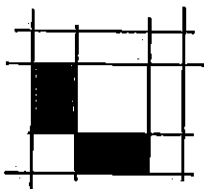
c.c.

De heer [naam] Hardware Outlet

Gemeente: Maaïke Kriele, Lucienne de Vroede, Jan Vogel, Jeroen Lubbers, Anton Bokkers, Frans Zwagemakers, Derk Jan Somsen, Ondernemersloket, Robert Träger

Verslag ook opgenomen in RIS

Opgeslagen als: Q/DSO/Econ/Econ/Acquisitie/marktsegmenten/logistiek/verslagen



Stertax

Stertax Investments Almere B.V. KvK Amsterdam nr. 33304129
 Asterweg 113
 1031 HM Amsterdam
 Tel.nr. 020-4942121 Bank : ING
 Faxnr. 020-4941148 Rekeningnr. : 65.05.34.778
 E-mail: postmaster@stertax.nl Internetadres: www.stertax.nl

Gemeente Almere
 Afd. Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE

t.a.v. Mw. M.P. Kriele

Amsterdam, 19 maart 2013

Betreft: Markerkant 12 te Almere

Geachte mevrouw Kriele,

Begin jaren 80 besloot de gemeente Almere dat MBO (onderdeel NMB later ING) het winkelcentrum mocht bouwen mits ze ook een centrum voor startende ondernemers bouwde. Dit werd Markerkant 1201 t/m 1206. Na de realisatie werd het beheer gevoerd door de NMB bank. (zie contract de overname van NMB na MSN) In het contract is summier, maar wel te zien is dat het voorheen MBO/NMB was en het voor starters en doorstartende ondernemers was.

Dit project werd dan ook gelanceerd met veel publiciteit en is geopend door de minister van economische zaken. (Jan Terlouw)

Om op deze manier startende ondernemers later door te laten stromen naar het winkelcentrum of elders.

De gemeente Almere was er al van bewust dat er een winkelcentrum moest komen en een startercentrum waar alle starters welkom waren.

De gemeente realiseerde zich dat de bestemming aangepast moest worden.

Er was contact met de beheerder en de gemeente. Het plan was om van Markerkant 1201-1206 een soort postzegel te maken op dit huidige bestemmingsplan met de uitgebreide bestemming, waarbij tevens detailhandel was toegestaan.

Daarom is het voorstel om het startercentrum Markerkant geheel de bestemming detailhandel te geven in gemeentelijk gebied.

Aangezien de bedrijfspanden niet groter zijn dan 100 m2 en de gemeente Almere geen andere mogelijkheden biedt in de buurt van het standscentrum, voor deze kleine ondernemers.

Verzoek ik u vriendelijk Markerkant 1201-1206 de ruimere bestemming te geven dat dan door een grotere concentratie van startende detailisten de doorgroei makkelijker te realiseren is.

En zeker geen uitsterf regeling waardoor de starter het steeds moeilijker zal krijgen.

U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groeten,
 Stertax Investments Almere B.V.

Bijlage: Contract MBO
 Oude huurlijst

Eigenaar : Beltim Beheer B.V. Object : Markkant Gebouwnaam : Markkant
 Blad : 1 Objectnummer : 27.1002 Soort o/g : Kantoren/bedrijfsunits
 Aantal bladen : 5 Datum : 8 januari 1995 Beheerder : MSM

Kadastrale gegevens : Gem. Almere sectie 0 nrs: 1770 2154 2155 2156 OGB 12.490,00 1993
 Grootte : 1 ha 49 are en 73 ca Waterschap 3.088,00 1994
 Juridisch eigendom : 1 juni 1996
 Economisch eigendom : 1 juni 1993 15.578,00

Huis nr:	Naam huurder	Branche	Datum huur-ing.	Expir.-datum	Opzeg datum	Huur per. in jr.	Opt. jr.	Index huurpr.	M2	Huurprijs excl. BTW per jaar	Bet cd. MKJ	M2-prijs excl. BTW per jaar	Huurprijs excl. BTW 01-04-95	M2-prijs excl. BTW per jaar
1	MSM	Dienstencr.	01-01-89	31-12-94	---	6	---	01-04-95	200	16.629,78	K	83,15	17.087,48	85,44
2	ATV Reizen	Tourap.	01-06-93	31-05-96	28-02-96	3	2	01-04-95	68	7.848,34	K	115,42	8.064,35	118,59
3	Chem Dry	Reiniging	01-05-93	30-04-96	30-01-96	3	2	01-04-95	74	8.540,30	K	115,41	8.775,35	118,59
4	Senstif		16-11-94					01-04-95	74	8.880,00	K	120,00	9.124,40	123,30
5	Fitness at Home	Groothandel	01-11-94	31-10-97	31-07-97	3	3	01-04-95	74	8.880,00	K	120,00	9.124,40	123,30
6	A.E. Hemelrijk	Groothandel	01-12-90	30-11-95	30-05-95	5	2	01-04-95	70	7.925,93	K	113,23	8.144,07	116,34
7	R.E. Evers	Grafisch	01-04-91	31-03-96	31-12-95	5	2	01-04-95	70	7.866,77	K	112,38	8.083,29	115,48
8	T. ten Brink	Techniek	01-05-88	30-04-95	---	7	---	01-04-95	70	7.894,11	K	112,63	8.101,10	115,73
9	Card Services Buco BV	Prod/kant.	01-10-91	30-09-95	30-06-95	4	---	01-04-95	74	8.552,75	K	115,58	8.788,15	118,76
10	Elektro-techniek Hollander BV	Techniek	01-05-91	30-04-97	30-01-97	3	---	01-04-95	100	11.250,49	K	112,50	11.560,14	115,60
11	Europoon	Kado's	16-08-93	15-08-95	15-05-95	2	2	01-04-95	100	11.542,88	K	115,43	11.860,57	118,61
12	Ponteyn B.V.	Mode	16-08-91	15-08-95	15-05-95	4	1	01-04-95	200	22.426,23	K	112,13	23.043,47	115,22
13	Zie 1201.13										K		0,00	7m?
14	Card Services Buco	Parkeet	01-11-94			80		01-04-95	80	9.600,00	K	120,00	9.864,22	123,30
15	Card Service Buco B.V.	Prod/kant.	01-06-90	30-09-95	30-05-95	5	1	01-04-95	80	9.120,00	K	114,00	9.371,01	117,14
16	Card Service Buco B.V.	Prod/kant.	01-10-86	30-09-95	---	144	1	01-04-95	144	16.225,26	K	112,68	16.671,83	115,78
17	Zie 1201.17										K			
									1.478	163.172,84			167.653,84	

Huis nr:	Naam huurder	Branche	Datum huuring.	Expir. datum	Opzeg datum	Huur per. in jr.	Opt. jr.	Index huurpr. per	M2	Huurprijs excl. BTW per jaar	Bet cd. MKJ	M2-prijs excl. BTW per jaar	Huurprijs excl. BTW 01-04-95	M2-prijs excl. BTW per jaar
18	1201.20+29 Quality House B.V.	Computer	01-10-92	30-09-96	30-06-96	4	---	01-04-95	72	11.873,78	K	164,91	12.200,58	169,45
19	1201.21 Kumps Software	Computer	16-02-93	15-02-96	15-11-95	3	2	01-04-95	32	5.275,54	K	164,86	5.420,74	169,40
20	1201.22 D&G Management Group BV	Dienstverl.	01-10-92	30-09-95	30-06-95	3	2	01-04-95	32	5.276,60	K	164,89	5.421,83	169,43
21	1201.23 Aven Invest		16-02-93	15-02-96	15-11-96	3	2	01-04-95	32	5.276,60	K	164,89	5.421,83	169,43
22	1201.24 J.B. van Dijk	Grafisch	01-03-92	28-02-97	30-11-96	5	2	01-04-95	32	5.080,78	K	158,77	5.220,62	163,14
23	1201.25+26 J.A. Pazderova	Im/export	01-07-93	30-06-96	30-05-96	3	2	01-04-95	64	10.552,91	K	164,89	10.843,36	169,43
24	1201.26 zie 1201.25										K	?	0,00	?
25	1201.27 Bronze Images Sales B.V.	Media	15-01-91	14-01-96	14-10-95	5	2	01-04-95	32	5.240,40	K	163,76	5.384,63	168,27
26	1201.28+38 Quality House B.V.	Computer	01-09-94	30-09-95	30-06-95	1	3	01-04-95	72	12.240,00	K	170,00	12.576,88	174,68
27	1201.29 zie 1201.20										K	?	0,00	?
28	1201.30 Plansee GmbH	Techniek	01-07-92	30-06-95	30-05-95	3	2	01-04-95	32	5.275,54	K	164,86	5.420,74	169,40
29	1201.31 O.C.Trading	Groothandel	01-04-94	31-03-97	31-12-96	3	3	01-04-95	32	5.440,00	K	170,00	5.589,72	174,68
30	1201.32 Meepo Holding/Regent		01-06-93	31-05-96	28-02-96	3	2	01-04-95	32	5.276,45	K	164,89	5.421,67	169,43
31	1201.33-35 H.G.A. van Kesteren	Kantoor	16-11-86	15-11-95	15-08-95	9	1	01-04-95	96	16.010,45	K	166,78	16.451,10	171,37
32	1201.34 zie 1201.33										K	?	0,00	?
33	1201.35 zie 1201.33										K	?	0,00	?
34	1201.36 Meron B.V.	Wijnhandel	16-04-91	15-04-96	15-01-96	5	---	01-04-95	32	5.276,76	K	164,90	5.421,99	169,44
35	1201.37 Insys		01-07-93	30-06-96	31-03-96	3	2	01-04-95	32	5.276,45	K	164,89	5.421,67	169,43
36	1201.38 zie 1201.28										K	?	0,00	?
										624	103.372,26	106.217,37		

Huis nr:	Naam huurder	Branche	Datum huuring.	Expir. datum	Opzeg datum	Huur per. in jr.	Opt. jr.	Index huurpr. per	M2	Huurprijs excl. BTW per jaar	Bet cd. MKJ	M2-prijs excl. BTW per jaar	Huurprijs excl. BTW 01-04-95	M2-prijs excl. BTW per jaar
37	1202A Drukkerij Flevoland BV	Grafisch	16-06-93	15-06-98	15-12-97	5	5	01-04-95	250	27.658,01	K	110,63	28.419,24	113,68
38	1202B Brezan	Autometer.	01-01-94	31-12-98	30-06-98	5	5	01-04-95	250	31.893,46	K	127,57	32.771,26	131,09
39	1202C Beheer Koop Tjuehem BV		16-01-94	15-01-99	15-07-98	5	5	01-04-95	250	31.893,46	K	127,57	32.771,26	131,09
40	1202D Steria Stempel	Offset	01-07-88	30-06-96	30-12-95	6	---	01-04-95	250	27.641,07	K	110,56	28.401,83	113,61
41	1202E Steerman Inst.b.Naarden Bussum	Techniek	16-10-87	15-10-95	16-04-95	8	---	01-04-95	250	26.543,70	K	106,57	27.377,01	109,51
42	1202F J. Harwig Electr-werken BV	Techniek	01-01-92	31-12-96	30-06-96	5	5	01-04-95	250	28.857,28	K	115,43	29.651,52	118,61
43	1202G N. van Doorn Holding BV	Techniek	01-08-93	31-07-98	31-01-98	5	5	01-04-95	250	28.857,21	K	115,43	29.651,45	118,61
										1.750	203.444,19	209.043,57		

Huis nr.	Naam huurder	Branche	Datum huur.	Expir. datum	Opzeg datum	Huur per. in jr.	Opt. jr.	Index Huurpr. per	M2	Huurprijs excl. BTW per jaar	Bet cd. MKJ	M2-prijs excl. BTW per jaar	M2-prijs excl. BTW per jaar
44	1203.01 Amsterdam Diamond Center BV	Edelsmit	01-09-91	31-09-96	31-05-96	5	---	01-04-95	88	10.157,76	K	115,43	10.437,33
45	1203.02 Chr. Goed	Vapens	01-05-91	30-04-96	31-01-96	5	---	01-04-95	103	11.564,90	K	112,28	11.883,20
46	1203.03 Remco Electrotechniek B.V.	Beveiliging	01-12-94	30-11-95	30-08-95	1	2+3	01-04-95	105	12.360,00	K	120,00	12.700,18
47	1203.04 Manrho Electronics BV	Audio/Video	01-09-90	31-12-95	30-06-95	4	1	01-04-95	103	11.564,47	K	112,28	11.882,76
48	1203.05 Marco Leer	Leder	01-01-94	31-12-96	31-09-96	3	3	01-04-95	103	11.889,17	K	115,43	12.216,39
49	1203.06 Dolittle B.V.	Groothandel	01-07-92	30-06-95	31-03-95	3	2	01-04-95	103	11.889,03	K	115,43	12.216,25
50	1203.07 Dieben Hard- en Software BV	Computers	01-01-93	31-12-95	30-06-95	3	---	01-04-95	103	11.889,03	K	115,43	12.216,25
51	1203.08 Grafische Studio '93	Grafisch	16-05-93	15-05-96	15-02-96	3	2	01-04-95	103	11.888,86	K	115,43	12.216,08
52	1203.09 Kroon Holding BV	Bedrijfsaal	16-03-92	15-03-97	15-12-96	5	2	01-04-95	103	11.447,63	K	111,14	11.762,70
53	1203.10 Houtbraken Trading Company	Huishoudprod	01-08-94	31-07-97	30-04-97	3	3	01-04-95	103	12.360,00	K	120,00	12.700,18
54	1203.11/12 Bennewitz Ceintuurfabr. BV	Im/export	01-04-92	31-03-97	31-12-96	5	2	01-04-95	191	21.228,13	K	111,14	21.812,39
55	1203.12 Zie 1203.11										K	?	?
									1.206	138.238,98			
												142.043,72	

Huis nr.	Naam huurder	Branche	Datum huur.	Expir. datum	Opzeg datum	Huur per. in jr.	Opt. jr.	Index Huurpr. per	M2	Huurprijs excl. BTW per jaar	Bet cd. MKJ	M2-prijs excl. BTW per jaar	M2-prijs excl. BTW per jaar
56	1205.01 P.V. v.d. Linden	Fotografie	01-02-92	31-01-97	31-10-96	5	2	01-04-95	75	8.355,65	K	111,14	8.565,07
57	1205.02 J.J.W. Delst	Caravan-acc.	01-04-92	31-03-97	31-12-96	5	2	01-04-95	103	11.447,63	K	111,14	11.762,70
58	1205.03 VOF Topaas Automatisering	Computers	16-04-92	15-04-95	15-01-95	3	---	01-04-95	103	11.447,63	K	111,14	11.762,70
59	1205.04 Charles du Bois BV	Dienstverl.	01-11-91	31-10-95	31-07-95	4	---	01-04-95	103	11.889,20	K	115,43	12.216,43
60	1205.05 Sierpleister Specialist	Groothandel	16-05-94	15-05-95	15-02-95	1	2+3	01-04-95	103	12.360,00	K	120,00	12.700,18
61	1205.06 Dieben Synchr. Data Comm. BV	Kantoor	01-10-88	30-09-94	geen	6	1	01-04-95	103	11.654,77	K	113,15	11.975,54
62	1205.07 Dentale Services	Dental serv.	16-07-94	15-07-97	15-04-97	3	3	01-04-95	103	12.360,00	K	120,00	12.700,18
63	1205.08 Friesche Vlag	--Zuivel	16-11-94	15-11-95	15-08-95	1	1	01-04-95	103	12.360,00	K	120,00	12.700,18
64	1205.09 Car rec	Groothandel	01-06-94	31-05-95	28-02-95	1	1+3	01-04-95	103	12.360,00	K	120,00	12.700,18
65	1205.10 VOF P.P.C.	Grafisch	01-03-90	30-09-95	30-06-95	5	---	01-04-95	103	11.666,49	K	113,27	11.987,59
66	1205.11 H.E. Prins (PPC)	Grafisch	01-11-91	30-09-95	30-06-95	4	---	01-04-95	109	12.581,77	K	115,43	12.928,06
									1.111	128.463,14			
												131.998,82	

Huis nr:	Naam huurder	Branche	Datum huuring.	Expir. datum	Opzeg datum	Huur per. in jr.	Dpt. jr.	Index Huurpr.	M2	Huurprijs excl. BTW per jaar	Bet M2-prijs cd. excl. BTW MKJ per jaar	Huurprijs excl. BTW 01-04-95 per Jaar	M2-prijs excl. BTW per Jaar
67	1206.00	BST-Nederland	01-08-93	31-07-96	30-04-96	3	2	01-04-95	95	10.965,74	K	11.267,55	118,61
68	1206.001e	Dienstverl.	01-05-94	30-04-97	31-01-97	3	3	01-04-95	100	12.000,00	K	12.330,28	123,30
69	1206.01	Gerling Consulting Med. B.V.	01-02-91	31-01-96	30-10-95	5	2	01-04-95	185	20.470,43	K	21.033,84	113,70
70	1206.02	St. Scapino in School	01-10-94	30-09-97	30-06-97	3	3	01-04-95	100	12.000,00	K	12.330,28	123,30
71	1206.03	Beta Audio Services	01-02-94	31-01-96	31-10-95	2	1	01-04-95	100	11.542,88	K	11.860,57	118,61
72	1206.04	Cemsto	16-12-94	15-12-95	15-09-95	1	2+3	01-04-95	100	12.000,00	K	12.330,28	123,30
73	1206.05	Inst. Ing. Bur. Koldijk	01-07-94	30-06-96	31-03-96	2	3	01-04-95	100	11.190,00	K	11.497,98	114,98
74	1206.06	Drukkerij Cygnus	16-12-94					01-04-95	100	12.000,00	K	12.330,28	123,30
75	1206.07	BCL						01-04-95	100	12.000,00	K	12.330,28	123,30
76	1206.08	JB Products	01-11-94	31-10-97	31-07-97	3	3	01-04-95	100	12.000,00	K	12.330,28	123,30
77	1206.09	Emerald Trading	01-08-94	31-07-96	30-04-96	2	3	01-04-95	200	23.086,00	K	23.721,39	118,61
78	1206.10	Primmed B.V.	01-01-89	31-12-95	30-06-95	6	1	01-04-95	200	22.120,47	K	22.729,29	113,65
79	1206.11	Primmed B.V.	01-01-89	31-12-95	30-06-95	6	1	01-04-95	75	8.294,82	K	8.523,12	113,64
80	1206.12	Primmed B.V.	01-10-89	31-12-95	30-06-95	3	1	01-04-95	75	8.372,91	K	8.603,36	114,71
81	1206.13	Desh Hard & Software BV	01-07-90	31-12-95	30-06-95	3	1	01-04-95	100	11.542,91	K	11.860,60	118,61
82	1206.14	Rikee perketvloeren	01-01-94	31-12-96	30-09-96	3	3	01-04-95	100	11.177,51	K	11.485,15	114,85
83	1206.15+16	Saber Europe BV	01-11-93	31-10-96	31-07-96	3	3	01-04-95	200	23.085,77	K	23.721,16	118,61
84	1206.16	zie 1206.15						01-04-95	?	?	K	0,00	?
85	1206.17	G.D.M. van Harm BV	01-07-93	30-09-96	30-06-96	3	---	01-04-95	100	11.542,88	K	11.860,57	118,61
86	1206.18	De Willigen	01-07-93	30-06-96	31-03-96	3	2	01-04-95	150	17.313,30	K	17.789,81	118,60
87	1206.19	Starflex	16-01-92	15-01-97	15-10-96	5	2	01-04-95	75	8.335,65	K	8.565,07	114,20
88	1206.20	Dijkman Automaterialen B.V.	01-11-94	31-10-97	31-07-97	3	3	01-04-95	75	9.000,00	K	9.247,71	123,30
89	1206.21	W. van der Grijn/ISA	01-05-92	30-04-95	30-01-95	3	2	01-04-95	75	8.335,65	K	8.565,07	114,20
90	1206.22	Manrho Electronics	01-11-94	31-10-96	31-07-96	2	2	01-04-95	50	6.000,00	K	6.165,14	123,30
91	1206.23	Manrho Electronics	01-11-94	31-10-96	31-07-96	2	2	01-04-95	50	6.000,00	K	6.165,14	123,30
92	1206.24	Manrho Electronics	01-11-94	31-10-96	31-07-96	2	2	01-04-95	50	6.000,00	K	6.165,14	123,30
93	1206.25	Mannen Trading Agency	01-08-94	31-07-97	30-04-97	3	3	01-04-95	50	6.000,00	K	6.165,14	123,30
94	1206.26	Dijkman Automaterialen B.V.	01-09-94	31-10-97	31-07-97	3	3	01-04-95	50	6.000,00	K	6.165,14	123,30
95	1206.27	Progress Koerier B.V.	01-09-94	31-01-96	31-10-95	1,5	3	01-04-95	50	6.000,00	K	6.165,14	123,30

2.805 323.919,80
 Gemiddelde huurprijs per m2 verhuurd: 118,19
 Gemiddelde huurprijs per m2: 118,19
 Leegstand: 0,00 0M2 0,00%
 Totale huuropbrengst zonder leegstand: 1.060.611,21 8.974M2
 + 20.000
 + 2,8% = 110.000
 1.110.000

Muatschappij voor Bedrijfsobjecten N.V.
Eekholt 26, Diemen-Zuid
Telefoon 020-5694911



Postbus 608, 1000 AP Amsterdam

Doc.nr. 0356/6

Ondernemerscentrum Markant
t.a.v. de heer
Markerkant 1206
1314 AK ALMERE

Afd. Verkoop/Verhuur O.G

Ref.

Tel.

Diemen, 28 november 1988

Betreft: De dienstverlening in Markant

Geachte heer

In aansluiting op de met u gevoerde besprekingen bevestigen wij u het volgende.

Wij stemmen er mee in dat de dienstverlening aan de huurders, zoals die thans door de NMB-Bank wordt verleend, per 1 januari 1989 door de door u op te richten besloten vennootschap Management Services Markerkant B.V. (MSM B.V.) gecontinueerd wordt en wel onder de volgende condities:

Dienstverlening door MSM

- Startdatum van de dienstverlening op 1 januari 1989.
- MSM continueert de dienstverlening in de geest van de NMB.
- Het basisdienstenpakket en de tarieven worden bijgesteld, waardoor aan de (aspirant)huurders een aantrekkelijkere propositie gedaan kan worden.
- MBO zal haar goedkeuring moeten geven aan het basisdienstenpakket, de tarieven en de tekst van de dienstverleningsovereenkomst, alsmede de wijzigingen welke in de toekomst in het basisdienstenpakket worden aangebracht.
- MBO zal t.b.v. MSM bij nieuwe huurders in het huurcontract een clausule opnemen dat de huurder voor het basisdienstenpakket een dienstverleningsovereenkomst zal sluiten.
- MBO is t.o.v. de huurders op generlei wijze aansprakelijk voor de kwaliteit/kontinuiteit/prijsstelling van de diensten van MSM.
- De samenwerking tussen MBO en MSM met betrekking tot de dienstverlening loopt voor een periode van 3 jaar, met dien verstande dat beide partijen de mogelijkheid hebben om met inachtneming van een termijn van 1 jaar de samenwerking per 1 januari 1992 op te zeggen. Indien geen der partijen de wens te kennen heeft gegeven om deze samenwerking te beëindigen zal, na ommekomst van 3 jaar deze voor onbepaalde tijd worden verlengd, met een wederzijdse opzegmogelijkheid, waarbij voor beide partijen een opzegtermijn geldt van 1 jaar.
- MSM en NMB regelen de overdracht van de reeds lopende dienstverleningsovereenkomsten.
- MSM dient in het O.C. Markant gevestigd te zijn zolang met MBO de samenwerking m.b.t. de dienstverlening voortduurt.

Maatschappij voor Bedrijfsobjecten N.V.
Eekholt 26, Diemen-Zuid
Telefoon 020-5 69 49 11



Ondernemerscentrum Markant
t.a.v. de heer

Blz. 2

Diemen, 28 november 1988

Verhuuractiviteiten door MSM

Met betrekking tot de nog niet verhuurde kantoor- en bedrijfsruimten in Markant verlenen wij u per 1 november 1989 de opdracht tot de verhuur van deze bedrijfs- en kantoorruimte.

Hieromtrent hebben wij het volgende met u afgesproken:

- MSM verhuurt de nog leegstaande en leegkomende bedrijfsruimten, alsook de vergaderruimten t.b.v. kantoorruimten.
- MSM hanteert bij verhuur de door MBO goedgekeurde prijzen en voorwaarden.
- De honorering voor een verhuurde ruimte bedraagt 9% van de basis jaarhuur exclusief servicekosten, BTW en aanvullende in de huur verdisconteerde kosten.
- Indien er een advertentie-/promotiebudget nodig is voor de verhuur, zal het voorstel hiertoe met MBO worden besproken. Na goedkeuring komen deze kosten voor rekening van MBO.
- Zodra een huurovereenkomst door beide partijen is ondertekend zal de honorering worden uitbetaald.
- De oplevering van een pand aan huurder geschiedt niet eerder dan nadat deze de overeenkomst heeft getekend en de waarborgsom heeft betaald.

Beheerstaken door MSM

- Het verrichten van enkele taken welke omschreven kunnen worden als "dagelijks beheer" zullen aanvangen per 1 januari 1989.
- De beheersactiviteiten zullen in overleg met, danwel gerapporteerd worden aan de afdeling Beheer van MBO.
- Als vergoeding voor de activiteiten ten behoeve van het "dagelijks beheer" van het project ontvangt MSM een bedrag van fl. 10.000,-- per jaar excl. BTW. Dit bedrag zal in vier gelijke kwartaaltermijnen aan het eind van ieder kwartaal worden betaald met ingang van 30 maart 1989.

Huisvesting

Een dezer dagen zal een huurovereenkomst worden gezonden inzake de door u te huren ruimte.

- Dit betreft de huur van ca. 100 m2 in het dienstencentrum.
- Huurprijs per jaar fl. 14.500,-- excl. BTW te voldoen bij vooruitbetaling in 4 gelijke kwartaaltermijnen.
- De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Servicekosten fl. 36,-- per m2 per jaar excl. BTW.
- Huurtermijn 3 jaar met verlengingsmogelijkheid.
- Huurredukatie gedurende de eerste drie jaar bedraagt 50% per jaar van de dan geldende huursom. Deze reduktie zal met de kwartaaltermijnen worden verrekend.

Verkoop van het project "Markant"

Indien MBO te zijner tijd besluit het project "Markant" te verkopen zal aan MSM als eerste een aanbieding worden gedaan tot het verwerven in eigendom mits MBO op het moment van aanbieding/verkoop geheel vrij is om het project solitair aan te bieden en het project geen onderdeel uitmaakt van enige transactie met een derde waarbij ook ander onroerend goed is betrokken.

Maatschappij voor Bedrijfsobjecten N.V.
Eekholt 26, Diemen-Zuid
Telefoon 020 - 5 69 49 11



Ondernemerscentrum Markant
t.a.v. de heer

Blz. 3

Diemen, 28 november 1988

Indien het projekt Markant aan een ander dan MSM zal worden verkocht zal MBO er naar beste vermogen naar streven dat de lopende overeenkomsten met MSM door de nieuwe eigenaar zullen worden overgenomen.

Als blijk van uw instemming met het bovenstaande verzoeken wij u bijgaande kopie van deze brief voor akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

In het vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest, tekenen wij,
hoogachtend,

MAATSCHAPPIJ VOOR BEDRIJFSOBJECTEN N.V.

VRSL115/BM

VOORSTEL T.B.V. M.B.O.

In verband met de verzelfstandiging van het Dienstencentrum van Markant, zal ook de verhouding tussen M.B.O. en NMB wijzigen. NMB draagt de verantwoordelijkheid voor de dienstverlening aan de ondernemers over aan MSM BV (Management Services Markerkant BV).

Onderstaand wordt een voorstel uitgewerkt m.b.t. deze nieuwe situatie:

Aanpassing dienstenformule.

Op basis van de gesprekken die regelmatig worden gevoerd over opzet van Markant en de tarieven van het pakket hebben wij ons beraden over een nieuwe opzet. Uit de enquête die vorig jaar is gehouden kwam naar voren dat de directe koppeling tussen huur- en dienstencontract als bezwarend werd ervaren.

Met name vindt men niet reëel dat bij uitbreiding van het bedrijf de kosten van het dienstverleningscontract te hoog worden in vergelijking met het pakket dat men er voor krijgt. Te meer daar men vaak door de uitbreiding zelf meer medewerkers gaat aantrekken die een aantal van de diensten gaan vervullen.

Door de jaren heen is het karakter van Markant veranderd. Het is geëvalueerd van een starterscentrum naar een ondernemerscentrum, waar naast starters ook "doorstarters" hun plaats hebben gevonden c.q. starters zijn doorgegroeid naar doorstarters.

Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat wij ons hebben beraden op een andere structuur van het dienstenpakket van Markant.

Uitgangspunt is het dienstencentrum als wezenlijk onderdeel van Markant. In het dienstencentrum worden de basisdiensten vervuld die nodig zijn om het Ondernemerscentrum efficiënt en representatief te laten functioneren. Daarnaast willen wij meer gaan werken vanuit het principe "De gebruiker betaalt". Dit zou meer aansluiten bij de gevoelens en opmerkingen van de ondernemers.

Om de structuur eenvoudiger en doorzichtiger te maken is er gekozen voor de volgende opzet.

De maandbedragen zoals die nu gelden voor verschillende unitgroottes zullen komen te vervallen, daarvoor in de plaats hebben wij gekozen voor:

- | | |
|---|--|
| - Kantoorruimten : f 25,-- per m2 /jaar | + f 1.800,-- telefoonservice. |
| - Bedrijfsruimten: | - t/m 100 m2 + f1.800,-- telefoonservice |
| | - t/m 250 m2 f 25,-- per m2 / jaar |
| | - t/m 300 m2 f 24,-- per m2 / jaar |
| | - t/m 400 m2 f 23,-- per m2 / jaar |
| | - t/m 500 m2 f 22,-- per m2 / jaar |
| | - > 500 m2 f 21,-- per m2 / jaar |

-2-

Dit moet dienen als basisvergoeding voor het functioneren van het dienstencentrum als onderdeel van Markant. In dit bedrag zit receptie, postbusbehandeling, coördinatie, vals-alarmmelding tijdens kantooruren e.d.

Daarnaast kan de ondernemer voor een aantal diensten inschrijven zoals: telefoon, fax, telex, vergaderruimte, kopieerapparatuur, secretariaatswerkzaamheden, mailings. Voor de andere diensten zoals koffieautomaat, frisdrankenautomaat, bindapparaat zullen aparte tarieven worden berekend.

Het voorstel zal ons inziens ertoe leiden dat meer recht wordt gedaan aan het principe "de gebruiker betaalt", waardoor het gevoel dat men betaalt voor iets wat men niet gebruikt, zal verminderen.

Uit de berekeningen in de bijlage volgt, dat bij een bedrag van f 25,- p.m² per jaar voor het basisdienstenpakket een vermindering van f 30.085,- aan vaste inkomsten optreedt.

Voor de grotere ruimtes is het verschil dan minimaal.

Wordt er een verdergaande staffeling aangebracht zoals bovengenoemd, dan zal de vermindering aan vaste inkomsten globaal f 35.365,- bedragen.

De aantrekkelijkheid zal hierdoor vergroot worden, wat tot gevolg zal hebben dat de bezetting omhoog zal gaan, waardoor beide partijen, MBO en MSM, hier voordeel van zullen hebben.

Beheer.

In de huidige situatie wordt er door M.B.O., conform de interne afspraak met de NMB, geen bedrag betaald voor de beheerwerkzaamheden die door de manager van Markant worden verricht t.b.v. M.B.O.

Deze werkzaamheden bestaan uit het opvangen van de eerste klachten van huurders, het zorgdragen dat de onderhoudstechnische zaken worden geregeld i.o.m. afdeling Technisch Beheer MBO, het laten zien van de lege units, het voeren van gesprekken met en het screenen van potentiële huurders, het werven van huurders in de markt d.m.v. contacten met instanties in Almere en daarbuiten, e.d.

Uitgaande van een continuering van de huidige situatie, waarbij het contractbeheer innen van de huren bij MBO blijft, komen wij tot de volgende opstelling:

- Beheerswerkzaamheden zoals boven omschreven f 50.000,-- zijnde 5,74% van de huuropbrengst f 870.000,--.
- T.b.v. acquisitie voor leegkomende units zal de makelaarsprovisie volgens NVM-tarieven worden berekend.
- Het advertentiebudget zal worden opgesplitst in een budget dat zal worden gebruikt om de nog leegstaande units vol te krijgen en een budget dat zal worden gebruikt om leegstandsmutaties op te vullen.
Eventuele besteding van het bedrag zal in overleg met MBO gebeuren op basis van een van te voren opgesteld plan.

-3-

Omwille van de duidelijkheid en inzichtelijkheid stellen wij voor om de huidige situatie te veranderen.

In de nieuwe situatie zou MBO de huur- en het basisdienstenpakketcontract in één bedrag moeten factureren aan de huurders. Per kwartaal kan MBO het basisdienstenpakket dan afrekenen met MSM. Nog nader zal moeten worden bekeken wanneer deze wijzigingen kunnen worden doorgevoerd i.v.m. de huidige contractuele verplichtingen.

Duur contract.

M.b.t. tot de duur van het contract zou ons voorstel zijn: een termijn van 5 jaar met een optie van 5 jaar.

Huur Dienstencentrum.

In de huidige situatie wordt door de NMB geen huur betaald voor de ruimte van het Dienstencentrum. Deze huur is verrekend als opslag op de huurprijs. Voorzover bekend worden de servicekosten wel doorberekend aan de NMB.

In de nieuwe situatie zal MSM de ruimte van het Dienstencentrum moeten gaan huren van MBO; huurprijs: $200 \text{ m}^2 \text{ à } f 145,- = f 29.000,-$,
servicekosten $f 7.020,-$

Samenvattend :

- Aanpassing formule leidt tot een daling van de vaste inkomsten van MSM van $f 30.085,-$ c.q. $f 35.365,-$ afhankelijk van de mate van aanpassing.
- Beheerscontract : $5,74\%$ van $f 870.000,- = f 50.000,-$
 - * Acquisitie t.b.v. leegkomende units: NMV-tarief.
 - * Duur contract : 5 jaar met optie van 5 jaar
 - * Advertentiebudget: nader te bepalen.
- Huurcontract Dienstencentrum :

$95 \text{ m}^2 \text{ à } f 145,-$	$= f$	$29.000,-$	$--$
$195 \text{ m}^2 \text{ à } f 36,-$	$= f$	$7.020,-$	$--$
		f	$36.020,-$

Kriele MP (Maaike)

Van: Stertax [postmaster@stertax.nl]
Verzonden: dinsdag 19 maart 2013 15:54
Aan: Kriele MP (Maaike)
Onderwerp: Bestemmingsplan Markerkant 12

Geachte mevrouw Kriele,

Hierbij onze zienswijze inzake de laatste wijzigingen .

Ons inziens is er geen verschil tussen kleinschalige reguliere detailhandel en kleinschalige perifere detailhandel.

Hierin wordt in het winkelcentrum ook geen verschil gemaakt, waarom de Markerkant wel.
De ruimtes waar dit plaats vind zijn ook niet groter dan 100 m2.

Voor wat betreft Markerkant 1206.15/16/17/18 Lesmeister.

Het gaat hierom verschillende detailhandels te weten:

- 1 in keukens
- 1 in badkamers
- 1 in accecolres
- 1 in tegels

De heer Lesmeister is er van uit gegaan dat bij het voorontwerp bestemmingsplan gelegaliseerd zou worden

en heeft in de 2^e helft van 2010 zeer grote investeringen in zijn bedrijfspand.

U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groeten

Stertax

Ik gebruik de gratis versie van [SPAMfighter](#)
28763 spam-mails zijn er tot op heden geblokkeerd.

Uw PC enorm traag? Klik [voor de oplossing!](#)

C/M/S/ Derks Star Busmann

Advocaten Notarissen Belastingadviseurs

Aan de raad van de
gemeente Almere
t.a.v. mevrouw mr. M.P. Kriele
Postbus 200
1300 AE Almere

Tevens per fax: 036 539 99 12

CMS Derks Star Busmann N.V.
Amstelplein 8A
NL-1096 BC Amsterdam
Postbus 94700
NL-1090 GS Amsterdam
www.cms-dsb.com

mr. N.A. van Renssen
Advocaat
T +31 20 3016 345
F +31 20 3016 333
E nlenke.vanrenssen@cms-dsb.com

Bankrekening (Stichting Dergengelden)
Iban: NL31 RABO 0103 3545 49
Swift/bic: RABONL2U

Onze ref. : NVR/1685643v1

25 maart 2013

Betref: Inspraakreactie gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Markerkant 2009

Geachte mevrouw,

Namens Coöperatieve Rabobank Almere U.A., gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de Randstad 20-03 (1314 BA) te Almere en de Rabohypotheekbank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Eindhoven, aan de Fellenoord 15 (5612 AA) (hierna: 'cliënten'), doe ik u hierbij de inspraakreactie toekomen tegen de voorgestelde gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan Markerkant 2009. U heeft per brief aan onder meer Hardware Outlet, gevestigd aan de Markerkant 10-30 te Almere, medegedeeld dat de raad voornemens is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat er een voorlopige bestemming "Gemengd 1 – VRL" zal worden geïntroduceerd.

Cliënten zijn hypotheekhouder van de Markerkant 10-30 (1316AD) te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie O, nummer 5728 (hierna: 'het pand').

Voorlopige bestemming

Rabobank kan zich niet vinden in de voorgenomen wijziging van de bestemming van het pand voorlopige bestemming 'Gemengd-1 VRL' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-tijdelijk' voor de duur van vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Na vijf jaar vervalt deze bestemming op grond van artikel 6.7 van het voorgestelde plan en wordt de bestemming 'Gemengd-1', waarna slechts het gebruik ten behoeve van perifere detailhandel en bedrijven zijn toegestaan.

Deze wijziging betreft een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden van het pand en van de gebruiksmogelijkheden zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Markerkant 2009 zoals dat in juli 2009 ter inzage is gelegd. Deze beperking is in strijd met het meest doelmatige gebruik. Bovendien vraagt cliënt zich af of de definitieve bestemming 'Gemengd-1' wel uitvoerbaar zal zijn, gelet op het grote aanbod van bedrijfsruimte en winkelruimte en de leegstand die in Almere boven het gemiddelde ligt. Cliënten stellen zich op het standpunt dat het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorts is de wijziging van het bestemmingsplan een inbreuk op de bestaande rechten van cliënten en van huurders.

CMS Derks Star Busmann N.V. maakt deel uit van CMS, de Europese juridische en fiscale dienstverlener.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Utrecht. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponseed bij de griffie van de rechtbank te Utrecht onder nummer 212/2007 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cms-dsb.com en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30261184 en in België in het RPR Brussels onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.18.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Amsterdam, Berlijn, Brussel, Lissabon, Londen, Madrid, Parijs, Rome, Wenen, Zürich, Aberdeen, Algiers, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kiev, Keulen, Leipzig, Ljubljana, Luxemburg, Lyon, Maastricht, Moskou, München, Praag, Rio de Janeiro, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straalburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau en Zagreb.

www.cms-dsb.com

Amsterdam
Mondriaan Tower
Amstelplein 8-A
NL-1096 BC Amsterdam
P.O. Box 94700
NL-1090 GS Amsterdam
T +31 20 3016 301
F +31 20 3016 333
E amsterdam@cms-dsb.com

Brussels
Avenue des Nerviens 85
B-1040 Brussels
T +32 2 650 04 50
F +32 2 650 04 59
E brussel@cms-dsb.com

Utrecht
Newtonlaan 203
NL-3584 BH Utrecht
P.O. Box 85250
NL-3508 AG Utrecht
T +31 30 2121 111
F +31 30 2121 333
E utrecht@cms-dsb.com

C/M/S/ Derks Star Busmann

Detailhandelsvisie

De Rabobank begrijpt de uitgangspunten van de Detailhandelsvisie 2012 van de raad, Zij is echter van mening dat het huidige gebruik van het pand in overeenstemming is met de strekking van deze detailhandelsvisie, namelijk op bedrijventerreinen alleen die detailhandel toe te staan die vanwege de aard en omvang lastig in bestaande centra zijn in te passen.

In de Detailhandelsvisie is het volgende overwogen:

*"Uitzonderingen zijn beperkt mogelijk voor detailhandelsvoorzieningen die naar hun aard en omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling en daardoor lastig ruimtelijk in bestaande centra zijn in te passen; de zogenaamde perifere detailhandelsvoorzieningen (PDV). Voor veel bedrijventerreinen maken de huidige bestemmingsplannen PDV al mogelijk en ook in de praktijk zien we de afgelopen jaren een uitbreiding van PDV op verschillende bedrijventerreinen."*¹

Huidig gebruik past op bedrijventerrein

Cliënt is van mening dat het huidige gebruik – als detailhandel ten behoeve van (buiten)sport en vrije tijd en voor de verkoop van elektronica artikelen – aansluit bij het uitgangspunt van de Detailhandelsvisie 2012. Het betreft namelijk detailhandel die niet op andere locaties kan worden ingepast. Voor dit soort detailhandel is veel vloeroppervlakte noodzakelijk is, het gaat vaak om goederen met een grote omvang. Bovendien is parkeerruimte in de directe nabijheid van de winkelruimte voor klanten een vereiste, vanwege de omvang en het gewicht van de artikelen die in deze winkels wordt verkocht.

Het huidige gebruik ten behoeve van de hierboven genoemde detailhandel valt strikt genomen niet onder de definitie van perifere detailhandel zoals nu opgenomen in het voorgenomen bestemmingsplan.² Wanneer de voorlopige bestemming na vijf jaar zal vervallen is deze detailhandel niet meer mogelijk op deze locatie, terwijl deze detailhandel ook niet goed kan worden ingepast op een andere locatie.

Vandaar dat cliënten u verzoeken om op deze locatie het gebruik ten behoeve van de bijzondere detailhandel – te weten detailhandel in (buiten)sport en vrije tijd en elektronica artikelen – toe te staan op deze locatie in het vast te stellen bestemmingsplan Markerkant 2009, niet alleen onder een voorlopige bestemming maar ook onder een definitieve bestemming. Dit is wellicht mogelijk via een speciale aanduiding voor dit perceel of door aan de definitie van 'perifere detailhandel' toe te voegen dat tevens detailhandel in sport, vrije tijd en kampeerartikelen en in elektronica artikelen is toegestaan.

Indien gewenst lichten wij deze inspraakreactie graag mondeling toe.

Hoogachtend,
CMS Derks Star Busmann N.V.

N.A. 

¹ Detailhandelsvisie Almere 2012, zoals bekendgemaakt Gemeenteblad nr.55, 20 april 2012

² Zie artikel 1.56 van het bestemmingsplan. Hieraan zou detailhandel in volumineuze goederen 'zoals kampeerartikelen en computers' kunnen worden toegevoegd.



Specialist in Bier-, Wijn-, Inmaak-, Likeur-, en Kaasmaakproducten

Gemeente Almere
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 t.a.v. mevr. M.P. Kriele
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE

Almere, 22 maart 2013

Geachte mevrouw Kriele,

Naar aanleiding van het gesprek van de heer v. met u op 6 maart 2013 hierbij de
 zienswijze van Brouwmarkt t.a.v. de conceptaanpassing van het bestemmingsplan Markerkant, zoals
 beschreven in uw brief van 18 februari 2013.

Zoals door de heer var : tijdens mijn vakantie is toegelicht ben ik het met gang van
 zaken inhoudelijk oneens.

Daarom verzoek ik u om Brouwmarkt in te delen als perifere detailhandel, omdat zoals in de
 zienswijze is uiteengezet dit de passende categorie voor Brouwmarkt is.

Met vriendelijke groet,

Brouwmarkt B.V.

Zienswijze Brouwmarkt 17 maart 2013

Naar aanleiding van het gesprek van de heer. met u op 6 maart 2013
hierbij de zienswijze van Brouwmarkt t.a.v. de conceptaanpassing van het bestemmingsplan
Markerkant, zoals beschreven in uw brief van 18 februari 2013.

Zoals door de heer tijdens mijn vakantie is toegelicht ben ik het met
gang van zaken volstrekt niet eens.

1. 2009. Brouwmarkt ontvangt van de Gemeente Almere bericht over een voorgenomen
bestemmingsplan. Na telefonisch contact maakt u mij duidelijk dat Brouwmarkt onder de
noemer "buiten-perifere detailhandel" ingeschaald wordt omdat de uitgeoefende
activiteiten daarmee in overeenstemming zijn. Bij controle op het Stadhuis van het
voorlopige ontwerp bestemmingsplan is Brouwmarkt ook als zodanig opgenomen en
aangemerkt.

2. Binnen dit kader lijkt het mij de plicht van de Gemeente Almere om indien hierop in
volgende ontwerp-bestemmings-plannen deze aanduiding om wat voor reden dan ook
wijzigt, mij als direct betrokkene adequaat te informeren. Tevens was legalisatie van de
activiteiten van Brouwmarkt via het aanvragen van een vergunning op dat moment ook nog
mogelijk geweest.

3. Eind 2011 sprak ik tijdens een vergadering van de Ondernemerskring Almere met u. Eén
enkele opmerking was genoeg geweest om de vergunningsaanvraag in gang te zetten. Dit
bleek in het gesprek dat ik eind oktober 2012 u had. Door de inbreng van de motie in de
Gemeenteraad schijnt dit nu niet meer mogelijk te zijn.

4. Naar mijn stellige overtuiging voldoet Brouwmarkt aan de definitie van perifere
detailhandel. In feite is Brouwmarkt volledig vergelijkbaar met een bouwmarkt die ook tot
deze categorie wordt gerekend. De heer. heeft in het gesprek gezegd
dat het begrip "Brouwmarkt" niet afwijkt van een "Bouwmarkt", alleen het begrip
'Bouwmarkt' bestaat al langer, een 'Brouwmarkt' is maar op 1 plek in Nederland te vinden,
n.l. in Almere.

De Gemeente heeft het standpunt dat in een Bouwmarkt 'grote' en 'zware' artikelen worden
aangeschaft. Dat geldt voor Brouwmarkt net zo. Ik durf te beweren dat het gemiddelde
gewicht van een winkelkar in Brouwmarkt hoger ligt dan dat van een Bouwmarkt. Tevens
worden bij Brouwmarkt veel volumineuze artikelen verkocht, zoals gistings- en brouwvaten
van honderden liters, grote vruchtenpersen, balen mout van 25 kg. Als bijlage vindt u enkele
foto's die de volumineuze artikelen laten zien.

Natuurlijk worden er bij Brouwmarkt ook kleinere artikelen te koop aangeboden, maar dat
geldt ook voor Bouwmarkten als Praxis en Gamma.

Ik verwijs u hierbij ook naar de voor u bekende tekst in de uitspraak van de Raad van State in het "Jumper-arrest". <http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?lin=BJ6647>

Zie punt2: overwegingen. Ingevolge 12° lid kunnen B &W vrijstelling verlenen voor detailhandel van goederen, die:

- a. Tekst: "Weinig frequent en/of meestal in grote hoeveelheden wordt geleverd". Dit is volledig van toepassing bij Brouwmarkt. Brouwmarkt verhandelt in 2013 naar verwachting meer dan 150 ton brouwersmout, waarvan meer dan de helft in 25 kg. In balen (maximaal toelaatbaar aflevergewicht volgens ARBO-normen) aan brouwers- en brouwerijen.
- b. Tekst: "Dermate volumineus zijn" etc.(Brouwmarkt: pallets met wijnflessen, zie punt a: brouwers-mout). Ik sluit foto's bij voor de duidelijkheid.
- c. Tekst: "Ter plaatse worden gemonteerd of groeien" (montage van kranen, assemblage van gistingsvaten etc.)

5. Om te onderzoeken in welke mate Brouwmarkt detailhandel verricht heeft de gemeente Foppen Advies ingeschakeld. De werkwijze van Foppen Advies was bijzonder oppervlakkig, het beloofde bedrijfsbezoek heeft niet plaatsgevonden en het 'onderzoek' bestond uit één telefoongesprek van nog geen tien minuten. Na toezending van de gevraagde omzetcijfers was de conclusie dat Brouwmarkt ondergeschikte detailhandel bedrijft en dus voldoet aan de definitieve bestemming (Gemengd-1) in de aanpassing van het bestemmingsplan.

Van de heer [naam] begrijp ik dat tijdens het gesprek met mevrouw Kriele, op geen enkele wijze is gebleken dat u informatie van Foppen Advies heeft ontvangen, op enkele omzettegevens na. Voor de duidelijkheid sluit ik daarom een kopie van de brief bij, zoals ik deze destijds aan Foppen Advies heb gezonden.

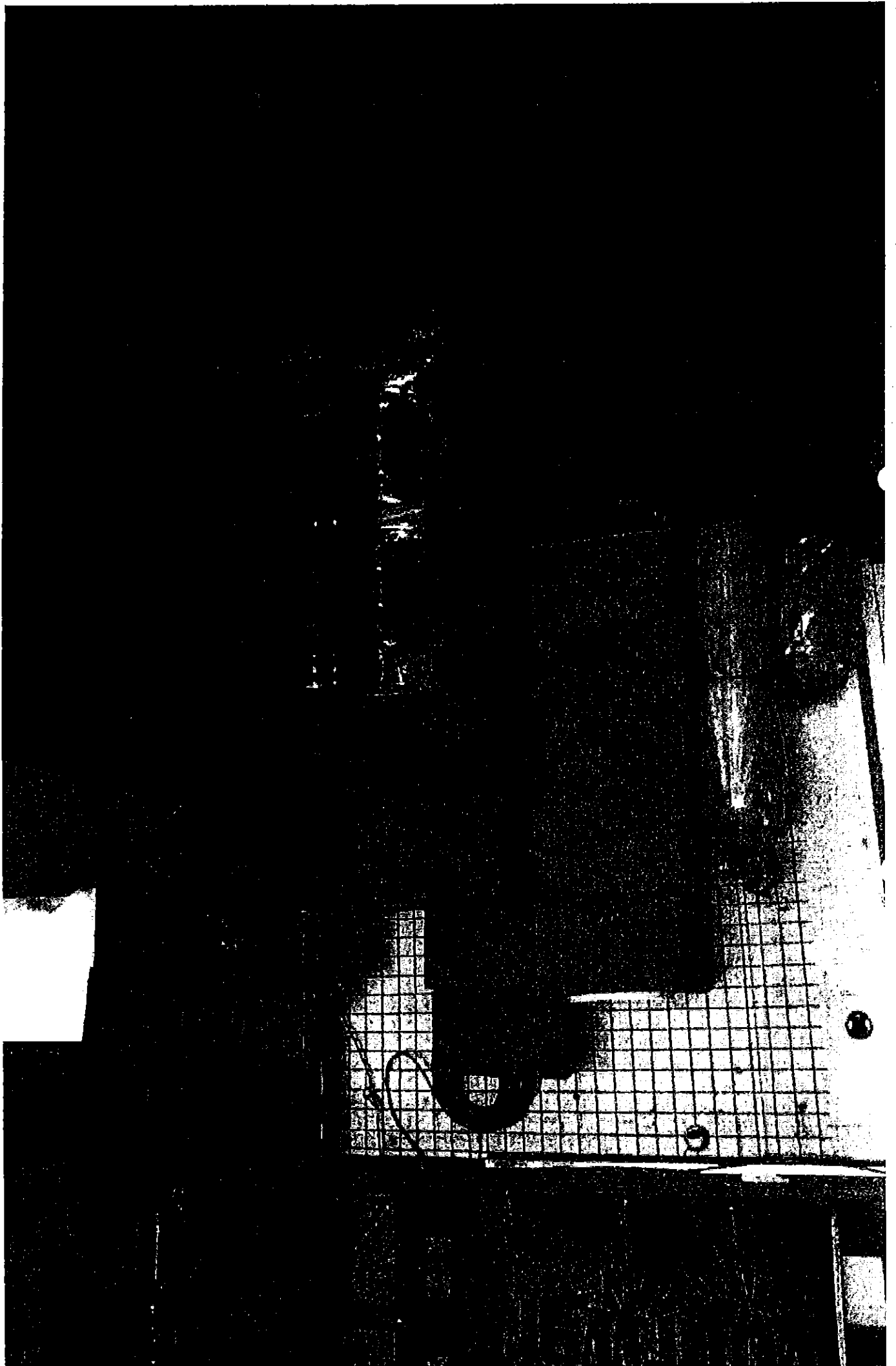
Concluderend ben ik van mening dat de communicatie met de gemeente vanaf 2009 betreffende de vestiging van Brouwmarkt aan de Markerkant beter had kunnen verlopen, gezien de bovengenoemde punten 1 t/m 3. Tegelijk begrijp ik dat de politiek in deze u met een vrijwel onmogelijke taak heeft opgezadeld.

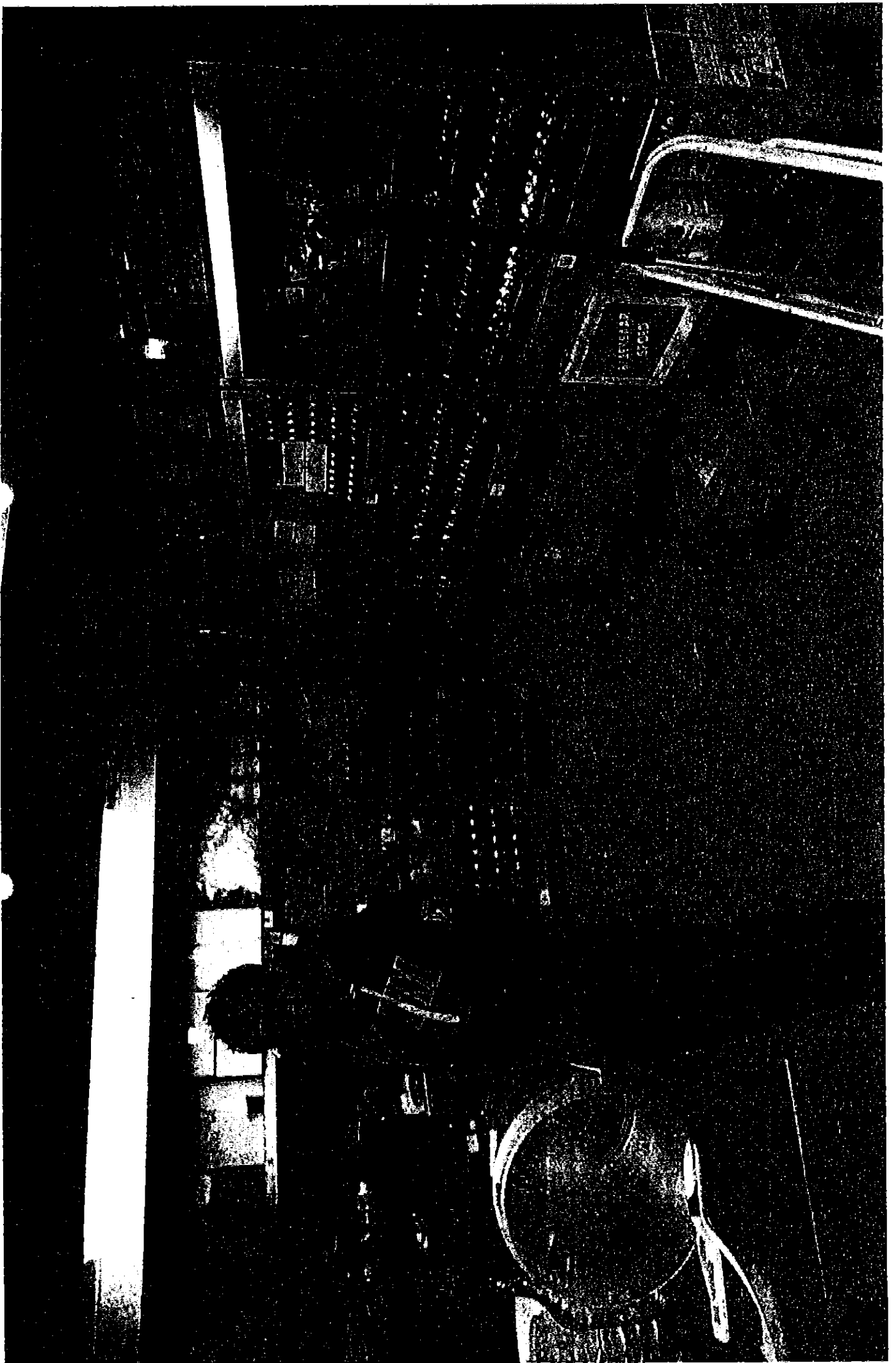
Brouwmarkt voldoet aan de definitieve bestemming (Gemengd-1) in de conceptaanpassing van het bestemmingsplan Markerkant 2009 op grond van het feit dat het bedrijf ondergeschikte detailhandel bedrijft.

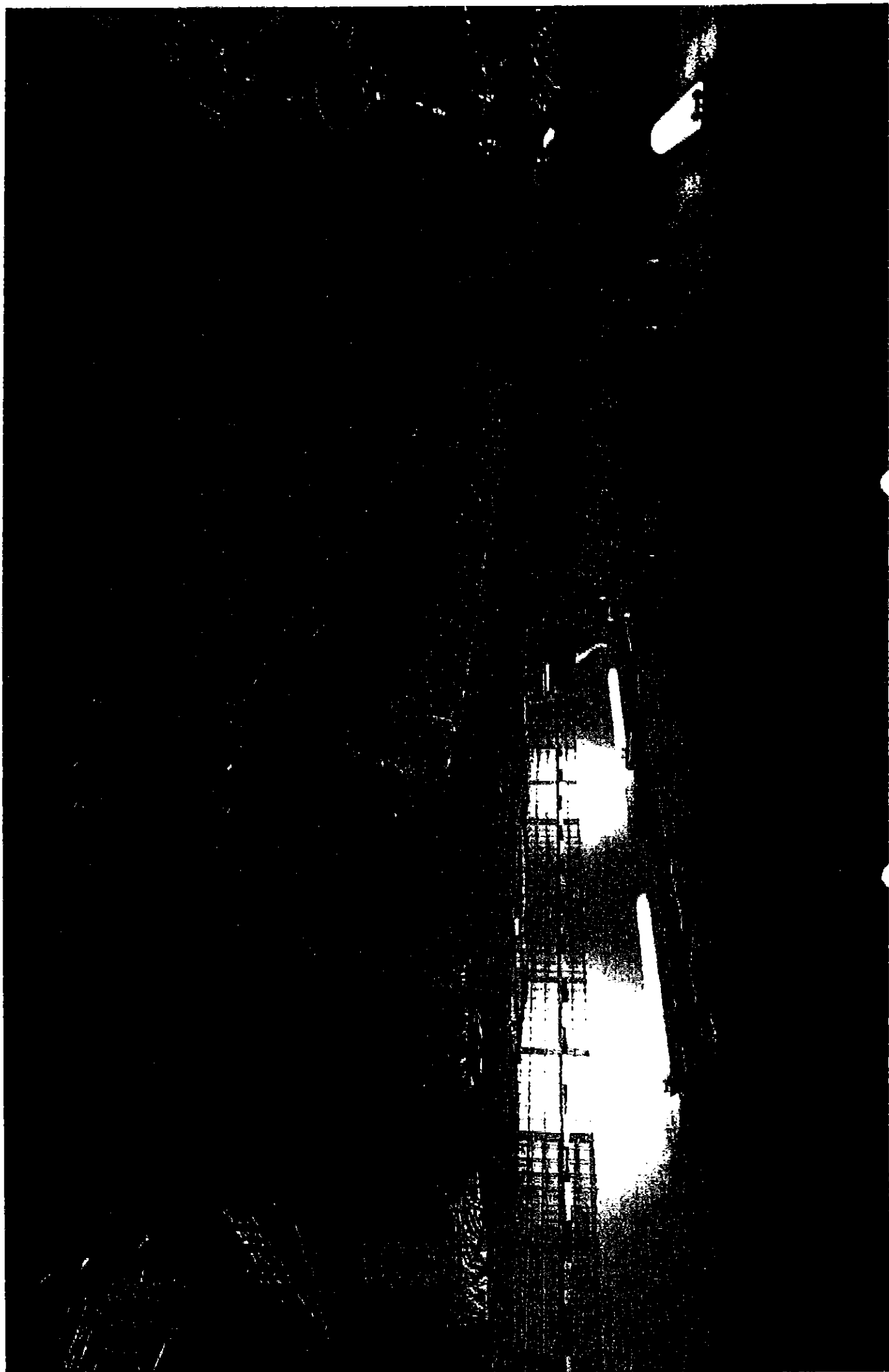
Toch verzoek ik u om Brouwmarkt in te delen als perifere detailhandel omdat zoals eerder uiteengezet, dit de passende categorie voor Brouwmarkt is.

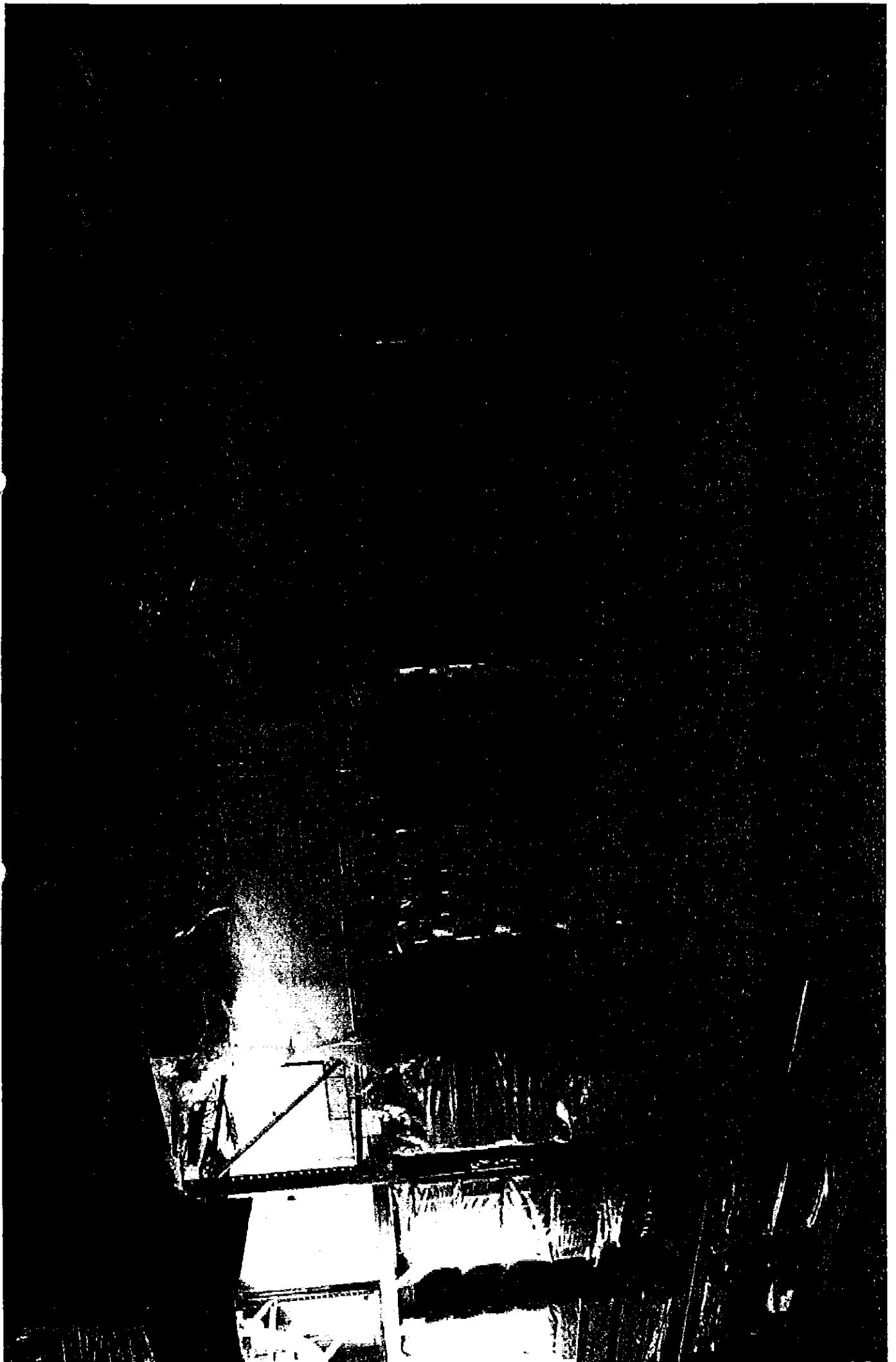
Almere. 17 maart 2013

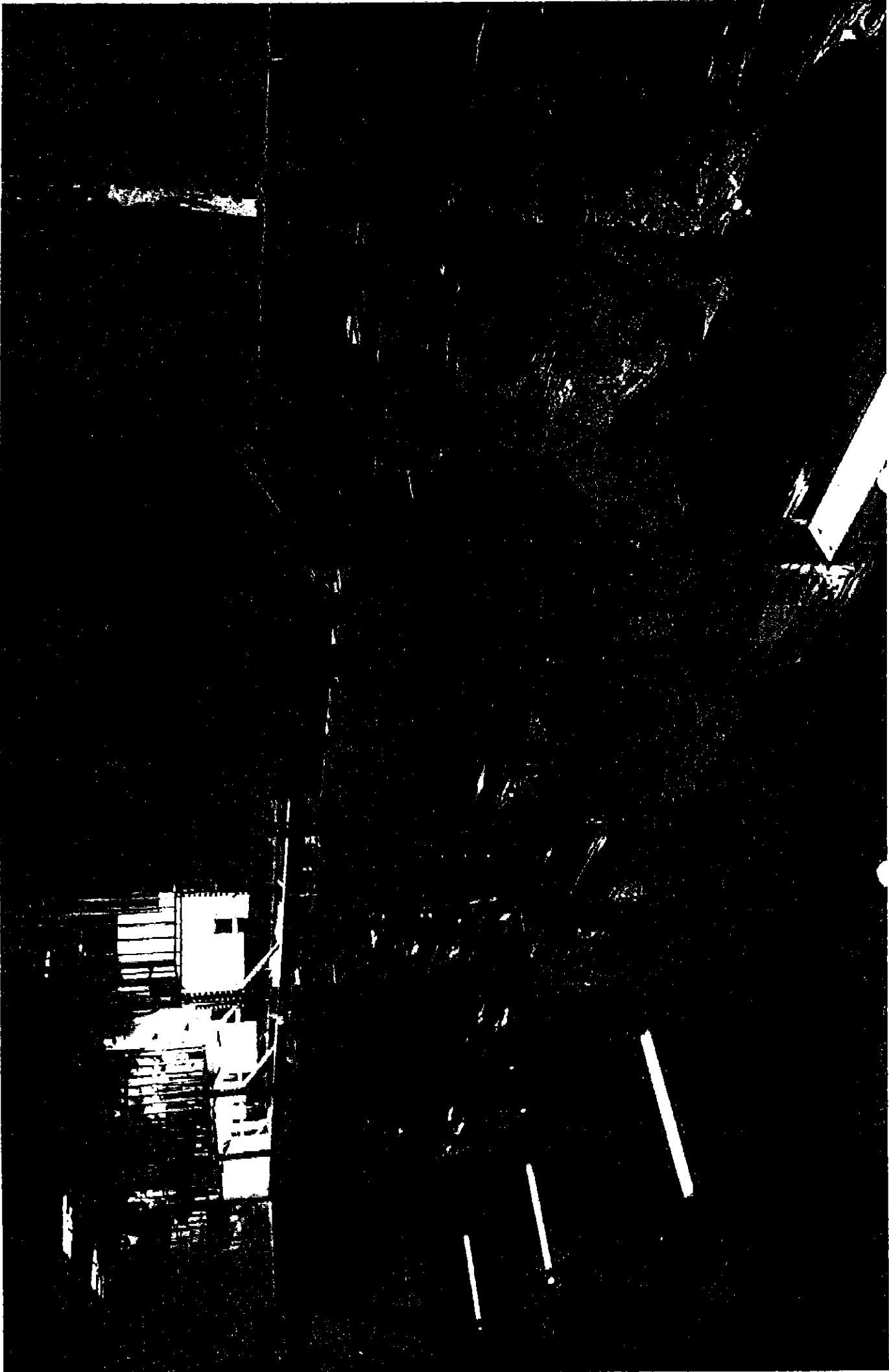
Brouwmarkt B.V.

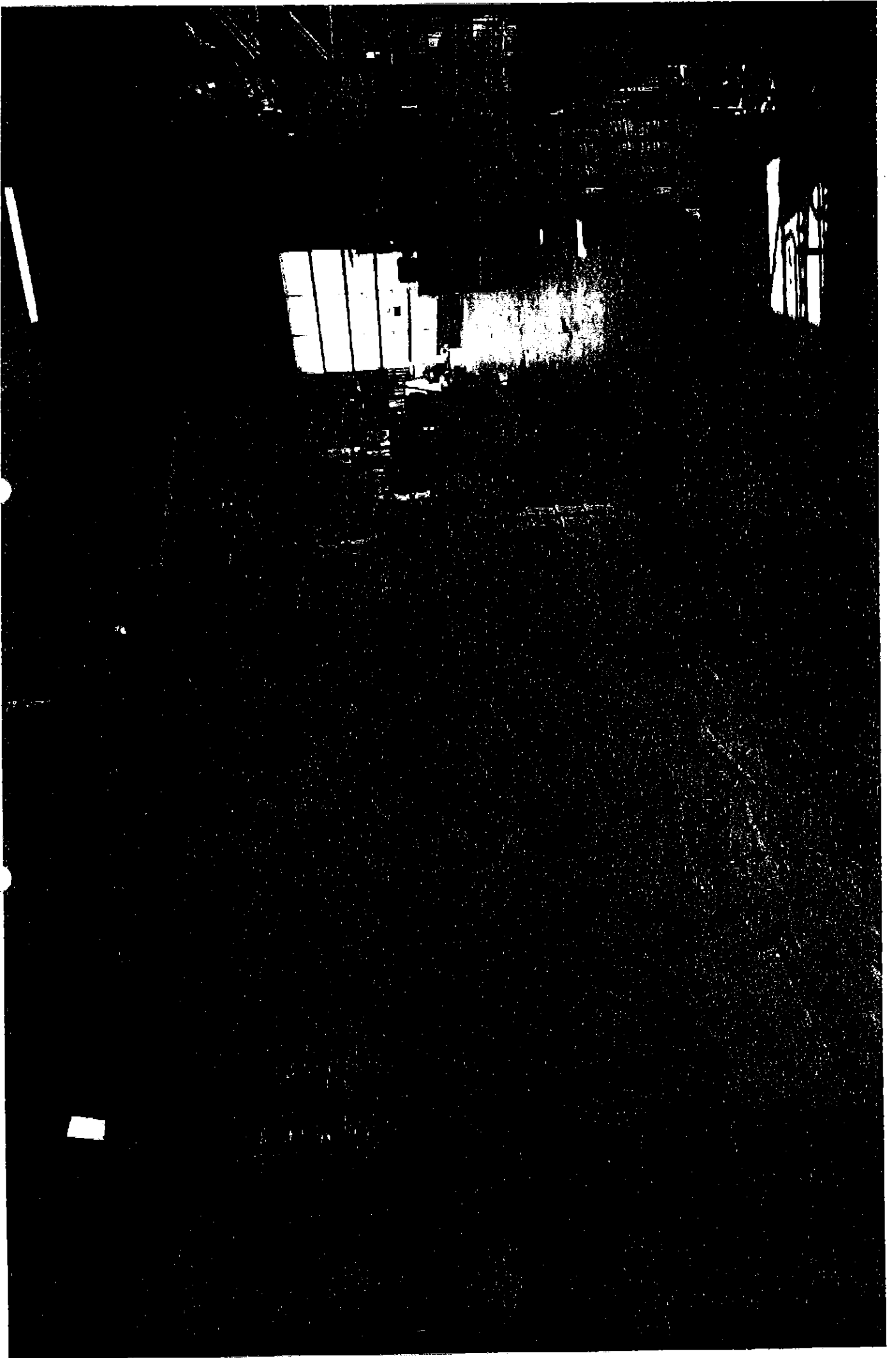


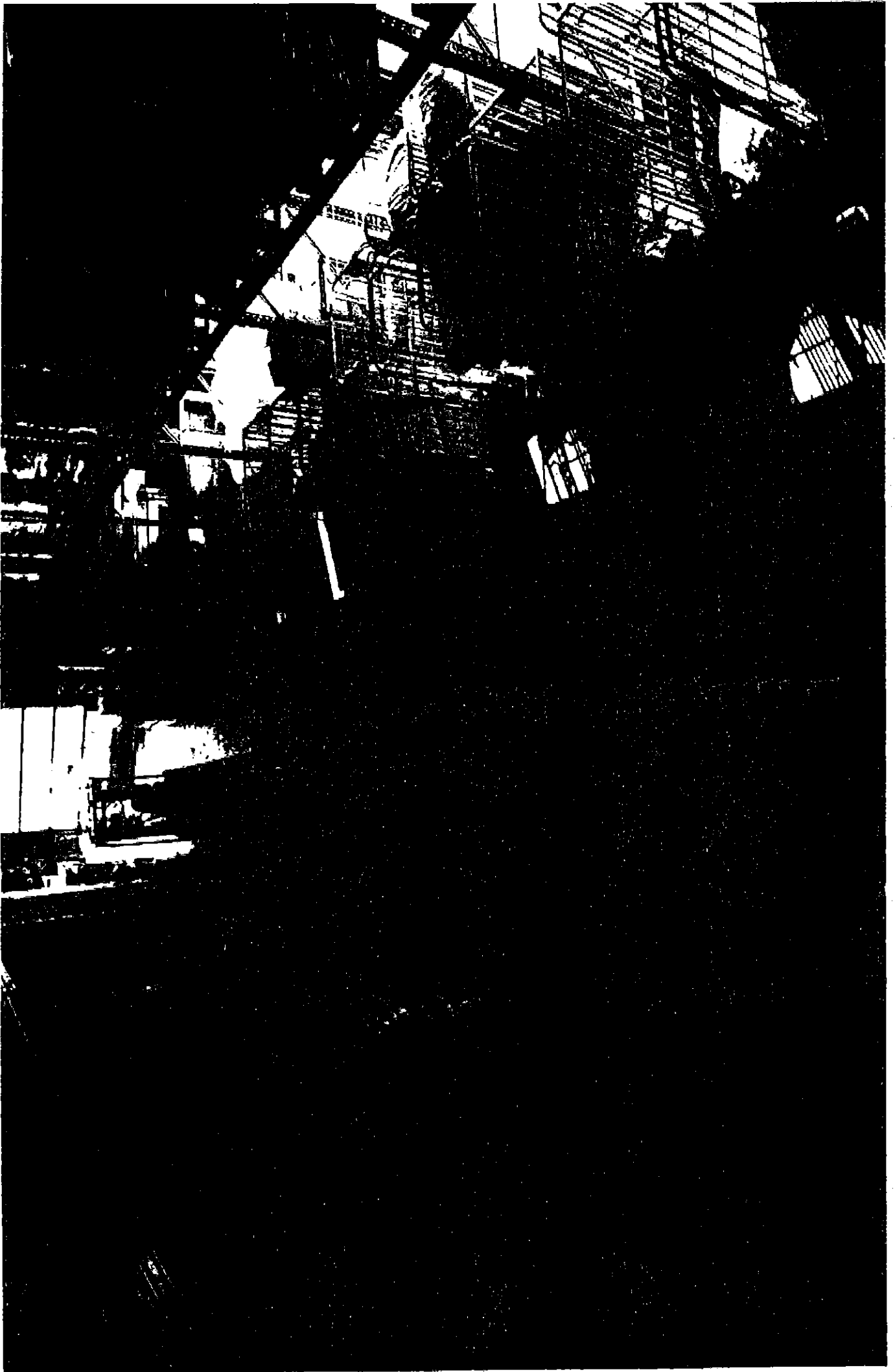


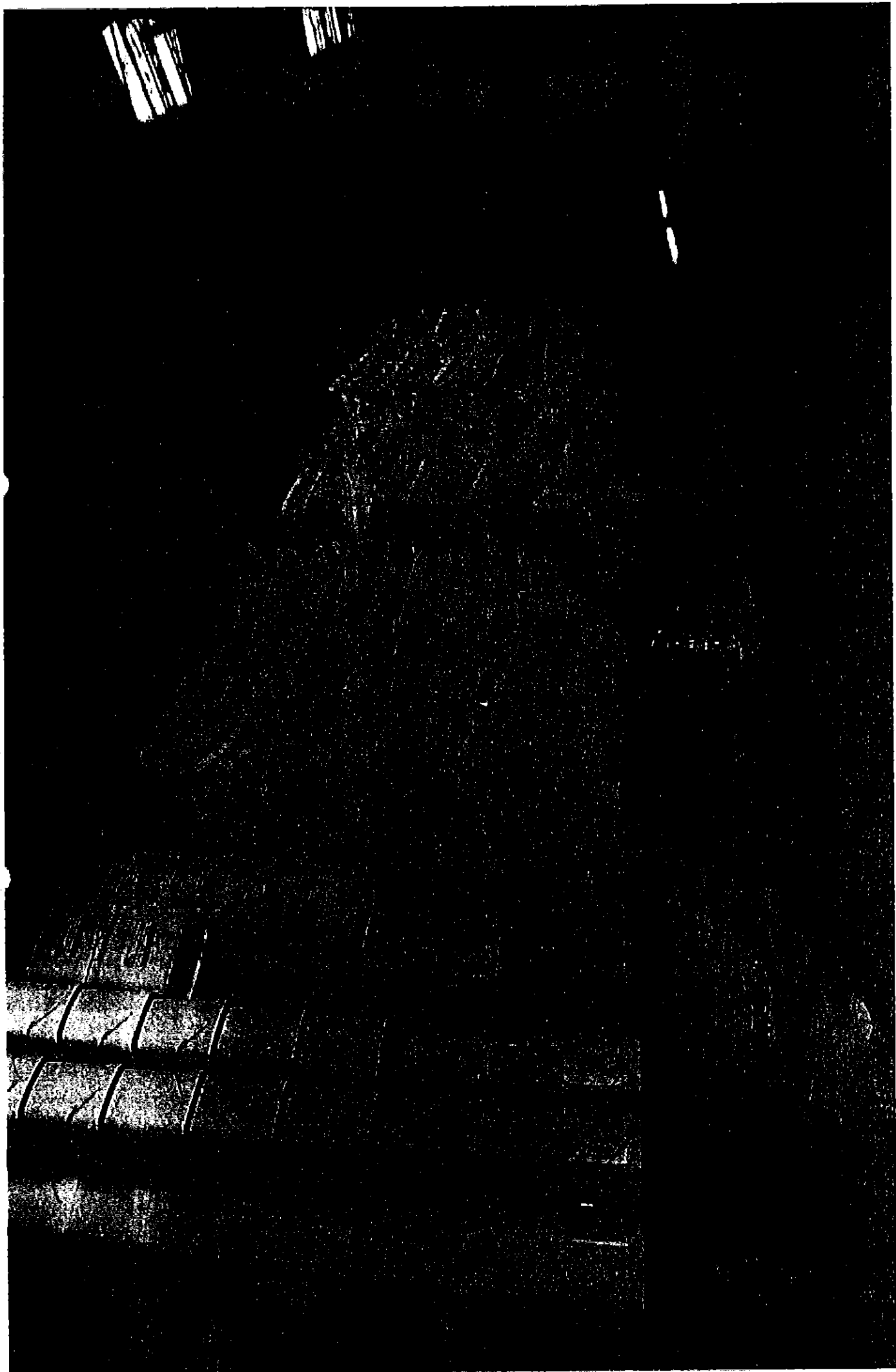


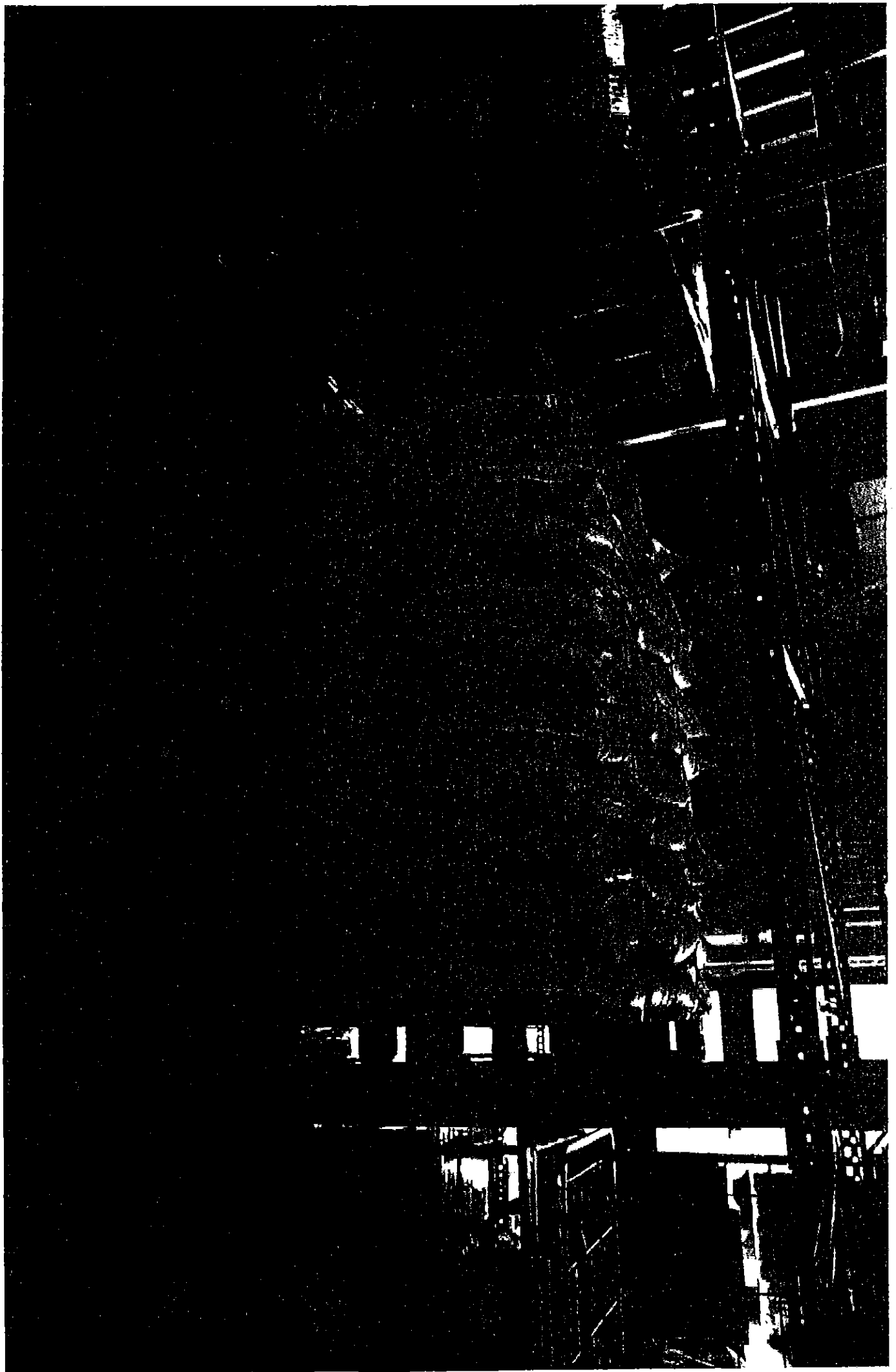


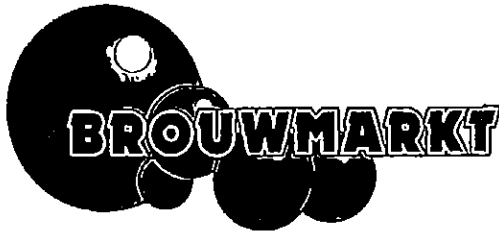












KOPIE
Specialist in Bier-, Wijn-, Inmaak-, Likeur-, en Kaasmaakproducten

Foppen Advies
t.a.v. Mevr. L. Hakvoort
Burg. J. Schipperkade 10 a
8321 EH URK

Almere, 7 november 2012

Betreft: Uw telefonisch verzoek om inzicht in de omzet- verhoudingen van Brouwmarkt B.V.

Mevrouw,

Hierbij de door u gevraagde gegevens. Onze automatiseerder moest een splitsing maken om de verhoudingen binnen de totale omzet vast te stellen. De juistheid hiervan is gecontroleerd door ons boekhoudkantoor Admathzo BV. De omzet van 2012 betreft de maanden januari t/m oktober. Duidelijk zal zijn dat Brouwmarkt ruim onder de 20% norm/omzet gebleven is.

Tegelijk maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn verbazing uit te spreken over de gang van zaken. Vanzelfsprekend begrijp ik dat niet u, maar de politiek binnen de Gemeenteraad van Almere deze normen heeft bepaald, maar men had deze besluitvorming beter aan 'professionals' over kunnen laten, in dit geval de ambtenaren van Economische zaken binnen de gemeente.

De belde 20%-regelingen zijn niet alleen volkomen uit de lucht gegrepen, maar getuigen van een grenzeloze onderschatting van de materie.

Het cijfermateriaal heb ik aangevuld met informatie over ons bedrijf om u een zo goed mogelijk inzicht te geven. Begin januari zal ik de totale omzet over 2012 aanvullen naar u versturen om het beeld compleet te maken.

Met vriendelijke groet,

Brouwmarkt BV

Brouwmarkt BV

Markerkant 1111
1316 AE Almere
The Netherlands

Tel.: +31 (0)36 540 08 44
Fax: +31 (0)36 540 08 37
info@brouwmarkt.nl

Rabobank: 13.83.52.372
IBAN: NL24 RABO 0138 3523 72
BIC: RABONL2U

www.brouwmarkt.nl
Kamer van Koophandel: 32131727
BTW nummer: NL819034319801

KOPIE

Structuur

Begin 2008 werden door mij opgericht:

1. VGS-Beheer BV
2. Drogisterij van Gelder BV
3. Brouwmarkt BV

Deze bedrijven komen voort uit de eenmanszaak "Drogisterij van Gelder" in Amsterdam. Een familiebedrijf in 1929 opgericht door mijn grootvader. In 1978 nam ik het bedrijf van mijn vader over. Het bedrijf verhuisde in 1988 naar een groter pand in de van Woustraat in Amsterdam. Daar werd besloten een internet- en groothandel op te zetten in wijn-, bier-, en likeurmaak-artikelen alsmede de verkoop van grondstoffen voor deze activiteiten.

Verhuizen naar Almere

Medio 2007 diende de kans zich aan om ons aan de Markerkant te vestigen. Het pand werd januari 2008 door ons gehuurd en grondig aangepast.

De 'meegenomen' omzet uit Amsterdam was volstrekt onvoldoende om de kosten te dekken, laat staan om een positief resultaat te behalen. De drogisterij fungeerde in die jaren als financieel vangnet om de enorme investeringen in voorraad en bedrijfsmiddelen op te vangen.

De Gemeente Almere informeerde mij in 2009 schriftelijk over een nieuw bestemmingsplan voor de Markerkant. In overleg met mevr. Kriele werd duidelijk dat Brouwmarkt als Buiten-perifere Detailhandel zou worden aangemerkt omdat volumes in overeenstemming waren met de definities van dit begrip.

Het ontwerp bestemmingsplan heb ik persoonlijk op het stadhuis ingekeken en geconstateerd dat de indicatie 'Buiten-perifere detailhandel' op de voor mij bestemde locaties was vermeld. N.B.: Over het aanvragen van een noodzakelijke vergunning is mij toen en ook later niets medegedeeld.

Aankoop panden en uitbreiding

December 2009 was er de mogelijkheid de panden aan te kopen, waarbij de legalisering van de bestemming en het aanmerken als buiten-perifere detailhandel een beslissende rol speelde. Niet alleen voor mij, maar ook voor dhr. van Nieuwenhuizen (mede-eigenaar van de panden) en de Rabobank hebben in de onderhandeling over de koopprijs deze argumenten zwaar meegewogen.

Begin 2012 werden de twee aangrenzende panden aangekocht. Op het garagebedrijf Autoscoop (alleen aan de achterzijde bereikbaar) rustte een huurcontract tot 31 december 2012. De ondernemer wilde eerder vertrekken om een dreigend faillissement te voorkomen en per 1 augustus 2012 werd het pand door Brouwmarkt in gebruik genomen als extra magazijn- en expeditie-ruimte.

KOPIE

Concurrentiepositie

Brouwmarkt is op dit moment marktleider in het aangeboden assortiment en groeit sterk door. Onze klant is niet alleen op zoek naar een snelle en correcte afhandeling van zijn Internetbestelling, maar wil ook de artikelen kunnen bekijken, zeker als het om een grote aankoop gaat. Dit is op geen enkele andere plek in Europa mogelijk!

Wij willen zoveel mogelijk producten ten toon stellen, dit verklaart de opzet en omvang van de winkel/showroom, waar veel artikelen in grote hoeveelheden liggen. Tijdens het lopen van orders voor de internet- en afhaalbestellingen wordt meer dan 75% uit de voorraad in de winkel gepickt, bulkgoederen komen rechtstreeks uit het magazijn. Bulk-orders en palletzendingen worden in het magazijn samengesteld om verzonden te worden.

Van onze bezoekers is 80% afkomstig uit Nederland en reist gemiddeld meer dan 120 kilometer om naar Almere te komen. De rest van de bezoekers komen uit België en Duitsland. De klantenkring is zeer divers; professionele bierbrouwerijen, fruittelers, wederverkopers, onderwijsinstellingen, verenigingen en overheid, maar ook particulieren die wijn, jam, bier –of kaas maken. Dit is de reden dat wij producten per stuk, maar ook per pallet verkopen en versturen.

Aan- en afvoer van goederen

Aanvoer

Brouwmarkt importeert uit meer dan 10 landen, de aanvoer geschiedt door vrachtwagens en er wordt geleverd op pallets. Wij worden meerdere malen per dag aan de achterzijde bevoorrad. De vrachtwagens (ook met oplegger) kunnen via de zijkant de achterzijde van de panden bereiken en worden gelost met een vorkheftruck bij 1 van de 2 overhead-deuren.

Afvoer

Post.NL haalt iedere werkdag tussen 17.30 en 18.00 uur de pakketten in rolcontainers op om deze naar het distributiecentrum in Amsterdam te vervoeren (gemiddeld : olcontainers per week). In 2012 werden pakketten en pallets door Brouwmarkt verzonden. Door de huidige marktontwikkeling spelen de web-activiteiten een steeds grotere rol. Onze prognose voor 2013 ligt op meer dan pakketten / pallets.

Aantal werknemers (fulltime)

	aantal	woonachtig in Almere
2008	inclusief mijzelf)	
2009		
2010		
2011		
2012		
2013	verwacht)	

KOPIE

Omzetontwikkeling t.o.v. het jaar daarvoor:

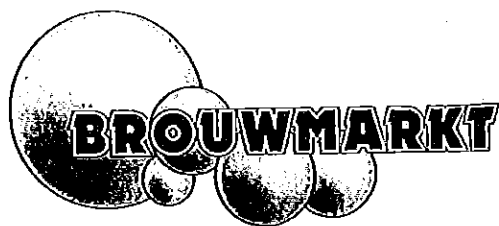
2009	%
2010	%
2011	%
2012	;(verwacht)
2013	+ % (prognose)

Met vriendelijke groet,

R.N. van Gelder
Brouwmarkt BV

INGEKOMEN 20 JAN. 2013

→ LH



Specialist in Bier-, Wijn-, Inmaak-, Likeur-, en Kaasmaakproducten

Foppen Advies
t.a.v. Mevr. L. Hakvoort
Burg. J. Schipperkade 10 a
8321 EH URK

Almere, 24 januari 2013

Betreft: Aanvulling omzetoverzicht

Mevrouw,

Hierbij de beloofde aanvulling om het dossier van 7 november volledig te maken.

In deze opstelling zijn ook de maanden november en december verwerkt.

Met vriendelijke groet,

Brouwmarkt BV

Brouwmarkt BV

Markerkant 1111
1316 AE Almere
The Netherlands

Tel.: +31 (0)36 540 08 44
Fax: +31 (0)36 540 08 37
Info@brouwmarkt.nl

Rabobank: 13.83.52.372
IBAN: NL24 RABO 0138 3523 72
BIC: RABONL2U

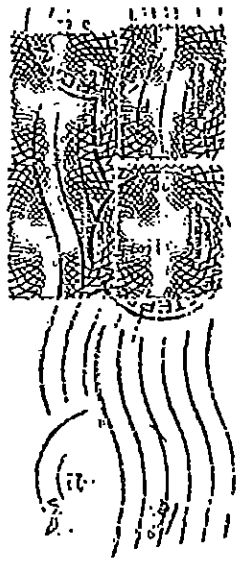
www.brouwmarkt.nl
Kamer van Koophandel: 32131727
BTW nummer: NL819034319B01

283

Algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel in Almere. U kunt een exemplaar downloaden via onze website.

	Omzet januari t/m december 2011		Omzet januari 2012 t/m 31 december 2012	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Directe kassaverkopen.	19%	€ 1.333	14%	€ 1.333
Internetafgehaald in winkel/GHO	33%	€ 2.333	30%	€ 2.333
Verkopen via webshop & verzonden	47%	€ 3.333	56%	€ 3.333
Totaal	100%	€ 7.000	100%	€ 7.000

Afz. Brouwmarkt BV
Markerkant 1111
1316 AE ALMERE



Gemeente Almere
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Ld.v. Mevr. P. Kriela
Postbus 200
1300 AE ALMERE

