

Zienswijzennota

bij de vaststelling van het bestemmingsplan
'Poldervlak 2011'

Gemeente Almere
juli 2012

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011

Inhoud

- I. Inleiding**
- II. Lijst van indieners zienswijzen;**
- III. Ontvankelijkheid**
- IV. Samenvatting en beantwoording zienswijzen**
- V. Conclusie**
- VI. Bijlagen**

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 oktober 2011 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 (hierna: ontwerp bestemmingsplan) en met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Van maandag 7 november 2011 tot en met maandag 19 december 2011 (zes weken) heeft het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is het digitaal in te zien op het stadhuis, de gemeentelijke website en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzagelegging is bekend gemaakt in de Almere Vandaag van 5 november 2011, digitaal bekend gemaakt op gemeentebld.almere.nl, en de Staatscourant van 4 november 2011. Gedurende deze termijn zijn 23 zienswijzen ontvangen. Degene die een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 hebben ingediend, hebben een schrijven ontvangen dat het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 ter inzage ligt.

Onderbouwing

Deze nota zienswijzen vormt samen met de toelichting op het bestemmingsplan (waaronder de reactienota op het voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011) en het raadsvoorstel de motivering van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Poldervlak 2011'.

II. Lijst van indieners zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

- Reclamant 1) Actiegroep 'Stop de coffeeshop'
- Reclamant 2) Almere Tours/Classic Coach Company, Splijtbakweg 100;
- Reclamant 3) Brockhoff & Van Leeuwen Beheer B.V., eigenaar van het perceel Oliemolenstraat 1;
- Reclamant 4) Rick Smeenk Beheer B.V., Grindzuigerstraat 45
- Reclamant 5) MD3 Metaaltechniek Duyster B.V.;
- Reclamant 6) Duijster Holding B.V.;
- Reclamant 7) Brindle beheer B.V.;
- Reclamant 8) RED Beheer B.V.;
- Reclamant 9) SHS Hydraulics Almere B.V.;
- Reclamant 10) SHS Holding B.V.;
- Reclamant 11) SHS Exploimij B.V.;
- Reclamant 12) N.R. Vastgoed B.V.;
- Reclamant 13) Doendersdreef Zorg B.V.;
- Reclamant 14) Technisch Bureau Tigwelding B.V., eigenaar van het perceel Hopperzuigerstraat 18, Almere;
- Reclamant 15) Bewoner aan de Diepzuigerstraat 9;
- Reclamant 16) Vereniging Bedrijfskring Almere, mede ondertekend door twaalf ondernemers (MD3; Doendersdreefzorg; Adi Taxi BV; Stokvis Almere; Window Plus; Vroom

Interieurbouw; Technisch Bureau Tigwelding; Almere Tours; JaBiLa Transport; Classic Coach Comp.; D.T.A. Transport; Ilma).

Reclamant 17) Groen Caubo Montessori advocaten, (mw. mr. S.W.C. Bonnet), namens Marmo Plus, Splijtbakweg 25;

Reclamant 18) Bewoners aan de Petmolenstraat nummers 28, 26 en 16;

Reclamant 19) Dexter explosafety Center B.V., en Dexter System Solutions B.V.;

Reclamant 20) bewoner aan de Stellingmolenstraat 47;

Reclamant 21) D.M. Interface B.V., Splijtbakweg 117;

Reclamant 22) Hesselmans & Zn. B.V., Poortmolenstraat 26;

Reclamant 23) Houthoff Buruma, (mr. A.M.M. Ferwerda), namens Segro Industrial Nederland en Hema.

III Ontvankelijkheid

Zienschijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden ingediend. Slechts binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan kunnen de zienschijzen door een ieder worden ingediend.

Schriftelijke zienschijzen zijn tijdig ingediend indien:

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

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van maandag 7 november tot en met maandag 19 december ter inzage gelegen. De termijn van terinzageligging liep af op maandag 19 december 2011.

De schriftelijke zienschijzen van reclamanten 1 t/m 18 en reclamant 23 zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

Op de brieven van reclamant 17, reclamant 18, reclamant 19, reclamant 20, reclamant 22 staat weliswaar een datumstempel van 20 december 2011, maar deze zienschijzen zijn blijkens de poststempel op de enveloppe binnen de termijn ter post aangeboden en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

Reclamant 3 heeft een mondelinge zienschijze ingediend, waarvan een verslag is gemaakt. Dit verslag is geanonimiseerd opgenomen in bijlage 1 bij deze zienschijzennota, waarin kopieën van alle zienschijzen geanonimiseerd zijn opgenomen.

Reclamant 21 is buiten de termijn van terinzageligging aangeboden per post en ontvangen. Aan hem is gevraagd om aan te geven wat de redenen zijn waarom hij niet de zienschijze binnen de termijn heeft kunnen indienen. Hierop hebben wij geen reactie ontvangen. Nu is gebleken dat de zienschijze niet tijdig is aangeboden op de wijze zoals de gemeente kenbaar heeft gemaakt en reclamant geen redenen heeft aangevoerd waaruit blijkt dat hij verschoonbaar de zienschijze te laat heeft ingediend, nemen wij de zienschijze van Reclamant niet mee in de behandeling van de zienschijzen.

IV. Samenvatting en beantwoording zienschijzen

In dit gedeelte van deze nota wordt eerst ingegaan op onderwerpen die in veel zienschijzen naar voren zijn gekomen (Onderdeel A).

Daarna volgt per reclamant een samenvatting van de zienschijzen (*cursief* weergegeven) en de beantwoording daarvan (normaal weergegeven) (onderdeel B). Kopieën van de zienschijzen zijn geanonimiseerd als bijlage aan de Nota zienschijzen toegevoegd.

De provincie heeft laten weten geen zienschijze in te dienen. De overige overlegpartners uit het bestuurlijk vooroverleg hebben geen zienschijze ingediend, met uitzondering van de Vereniging Bedrijfskring Almere (VBA). Deze organisatie is als reclamant 16 in deze nota zienschijzen meegenomen.

Onderdeel A: onderwerpen die in veel zienswijzen naar voren komen.

Karakter bedrijventerrein, toepasselijk beleid, functiemenging en verlaging milieuzonering

Veel zienswijzen hebben betrekking op het karakter van het bedrijventerrein Poldervlak, het toepasselijk beleid, functiemenging en het verlagen van de toegelaten milieucategorie van 3 naar 2 voor een gedeelte van het bedrijventerrein.

Beleid en programma bedrijventerrein Poldervlak

Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV)

Het bedrijventerrein Poldervlak is op grond van de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (hierna: GVV) gekwalificeerd als een locatietype 'Regulier bedrijventerrein', met als programma 'modern gemengd'. Binnen dit locatietype worden bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan, en zijn bedrijfswoningen niet toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en recreatie zijn niet toegestaan, tenzij in business facility points.

Het gemeentelijk beleid zoals is opgenomen in de GVV is gedeeltelijk goedgekeurd door de provincie bij besluit van Gedeputeerde Staten van 21 september 2010, kenmerk 1033755. Dit betreft echter een onthouding van goedkeuring op grond van provinciaal beleid, en heeft geen betrekking op de geldigheid van het gemeentelijk beleid. De onthouding van goedkeuring heeft wel betrekking op de toepasbaarheid van de GVV, in die zin dat voor nieuwe planologische besluiten die betrekking hebben op onderdelen waar goedkeuring aan is onthouden, de provincie in een vroegtijdig stadium dient te worden betrokken.

Voor het bedrijventerrein Poldervlak betekent dit dat, aangezien gedeputeerde staten goedkeuring heeft onthouden aan de zoekzones binnenstedelijk bedrijventerreinen, en een gedeelte van Poldervlak in de GVV is aangewezen met een dergelijke zone, de provincie in een vroegtijdig stadium van de planvorming moet worden betrokken. De provincie heeft zich uitgelaten over het voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 in het kader van het bestuurlijk vooroverleg. Naar aanleiding van opmerkingen van de provincie is het voorontwerp bestemmingsplan aangepast. Over het ontwerp heeft de provincie ambtelijk laten weten geen opmerkingen te hebben.

De GVV is bekendgemaakt in de Almere Vandaag op 1 oktober 2011. Met het vaststellen van de Detailhandelsvisie Almere 2012 (raadsbesluit van 15 maart 2012, gepubliceerd in gemeentebblad nr. 55 van 20 april 2012) zijn de bepalingen over detailhandel in de GVV komen te vervallen. De Detailhandelsvisie 2012 vormt het nieuwe kader voor de toelaatbaarheid van detailhandel en perifere detailhandel voor Poldervlak. Het voorliggend nieuwe bestemmingsplan Poldervlak is hierop aangepast. Dit betekent dat het onderscheid tussen de branches van perifere detailhandel, zoals perifere detailhandel in de branches wooninrichting, keukens, sanitair enerzijds, en perifere detailhandel in de branches auto's, boten, caravans, motoren, (brom-)fietsen, en tenten is komen te vervallen. Voor deelgebied 1 is perifere detailhandel bij recht toegestaan, en in deelgebieden 2 en 3 alleen voorzover dit met een specifieke aanduiding is aangegeven. In deelgebied 2 komt op dit moment geen perifere detailhandel voor en gezien de ligging op het bedrijventerrein verafgelegen van de ontsluiting is het niet wenselijk om perifere detailhandel in dit gedeelte toe te staan. In deelgebied 3 geldt dat de perifere detailhandel die daar aanwezig is kan blijven zitten, en een verruiming krijgen aangezien het onderscheid in de branches is komen te vervallen. Net als onder het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 zijn nieuwe perifere detailhandelsvestigingen hier niet toegestaan aangezien dit gedeelte kleinschalig van aard is, gelegen is aan de rand van de woonwijk. De ontsluiting van de woonwijk gaat via dit stukje bedrijventerrein. Het is dan niet wenselijk om in dit gedeelte ook nieuwe perifere detailhandelsvestigingen toe te staan aangezien daarmee de verkeersdruk toeneemt op dit gedeelte en de kans op verkeersoverlast groot is zoals

het laden en lossen van vrachtwagens en verkeersopstoppingen Deze zonering van het toestaan van perifere detailhandel op het bedrijventerrein Poldervlak in dit nieuwe bestemmingsplan is in overeenstemming met de Detailhandelsvisie 2012.

Programma GVV

Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan Poldervlak is dat het bedrijventerrein Poldervlak een modern gemengd regulier bedrijventerrein is. Dit betekent dat bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan, en maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en recreatie (categorie A en B van de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging) niet zijn toegestaan, tenzij in business facility points.

Uit de inventarisatie blijkt dat er functies aanwezig zijn (met name op het gedeelte ten zuiden van de Splijtbakweg en evenwijdig met de Polderdreef) die niet passend zijn met het programma van een regulier bedrijventerrein. In met name dit gedeelte van het bedrijventerrein zijn meerdere bedrijfswoningen en bedrijven op het gebied van gezondheidszorg, maatschappelijke voorzieningen, sport en dansscholen aanwezig. Ook is in dit gedeelte het woonwagencentrum gelegen.

Dit is historisch verklaarbaar aangezien dit gemengde gedeelte van het bedrijventerrein (gelegen ten zuiden van de Splijtbakweg en evenwijdig aan de Polderdreef) in het huidige bestemmingsplan uit 1994 grotendeels is aangewezen om ruimte te maken voor bedrijfjes die zich veelal toeleggen op dienstverlening. Op de plankaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan uit 1994 zijn deze gronden voor dit gemengde gedeelte van Poldervlak dan ook grotendeels aangewezen met de aanduiding ‘dienstverlening’ (d). Volgens dit oude bestemmingsplan rechtvaardigt de ligging ten opzichte van de nabijgelegen woonwijk en het karakter van het terrein dat voor dit gedeelte van het bedrijventerrein dienstverlening wordt toegelaten. Hiermee werd voor dit gedeelte van Poldervlak afgeweken van het tot dan toe gevoerde beleid dat dienstverlenende activiteiten in woonbuurten gerealiseerd dienen te worden (pagina 6 van de toelichting Bestemmingsplan Poldervlak 1994). In het oude bestemmingsplan is dus ook niet gekozen voor een strikte functiescheiding met harde grenzen tussen het bedrijventerrein en de woonwijk, maar voor een overgangszone waarin een bepaalde mate van functiemenging is toegestaan. Met name waar bedrijventerreinen grenzen aan een andersoortig gebied, zoals woonwijk of centrum, lenen die zich voor het maken van een overgangszone.

Voor dit gemengde gedeelte is in het oude bestemmingsplan dienstverlening toegestaan. Hieronder dient volgens het oude bestemmingsplan te worden verstaan ‘*Het ondernemingsgewijze leveren van diensten ter ontspanning of verzorging van personen, danwel tot onderhoud of herstel van goederen met uitzondering van horeca en detailhandel*’. Op basis van dit oude bestemmingsplan zijn sinds 1994 voor dit gedeelte van het bedrijventerrein onder andere dansscholen en kinderdagverblijven toegestaan De Rechtbank Zwolle–Lelystad heeft bij uitspraak van 18 juli 2011 (kenmerk Awb 11/182) geoordeeld dat een massagesalon op grond van deze definitie bij recht is toegelaten in dit gemengde gedeelte van het bedrijventerrein.

Aangezien het voorliggend bestemmingsplan een actualisatie betreft van het oude bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het oude plan. Voor de gronden in dit gemengde gebied (het gedeelte ten zuiden van de Splijtbakweg en evenwijdig aan de Polderdreef) is dienstverlening dan ook toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt echter de definitie van dienstverlening aangepast zodat daaronder geen maatschappelijke – of overige voorzieningen worden verstaan. Daarmee wordt aangesloten bij het programma van een regulier modern gemengd bedrijventerrein uit de GVV, en zullen functies die niet passend zijn met dit programma (bijvoorbeeld functies die passen op een binnenstedelijk bedrijventerrein, zoals maatschappelijke – en overige voorzieningen) worden uitgesloten via het begrip ‘dienstverlening’. De reeds gevestigde bestaande functies die niet passend zijn in het programma worden in het nieuwe bestemmingsplan met een maataanduiding aangegeven. Nieuwe vestigingen van dergelijke functies zijn op basis van dit nieuwe bestemmingsplan echter niet mogelijk.

Voorzover het reguliere bedrijventerrein Poldervlak is aangewezen in de GVV met de binnenstedelijke zoekzone, geldt dat in dit gedeelte nieuwe maatschappelijke voorzieningen en

voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en recreatie (categorie A en B van de VNG ‘ Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging) voor individuele gevallen op basis van een goede onderbouwing via een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid of postzegelbestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt. (hiervoor verwijzen we naar hetgeen hierover in de toelichting is opgenomen in paragraaf 4.3.4, onder de subkop ‘*Gemeentelijke visie op het vestigingsbeleid (GVV) (vastgesteld door de raad op 18 februari 2010)*’ . Voor elk nieuw initiatief dient een buitenplans ruimtelijk besluit te worden genomen, voorzien van een goede onderbouwing, voordat deze kunnen worden toegestaan. Met een buitenplans ruimtelijk besluit doelen we op een buitenplanse afwijkingsvergunning zoals bijv. op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), danwel het opstellen van een (postzegel)bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Hiermee wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt van het college om functiemenging op vestigingslocaties te faciliteren en te stimuleren (zie pagina 17 van de GVV). Voor het gemengde gedeelte heeft het college dus een positieve grondhouding om – voorzover een nieuw individueel initiatief zich aandient in het gemengde gedeelte van het bedrijventerrein, en voorzien is van een goede onderbouwing, – de inspanning te verrichten medewerking te verlenen aan een buitenplanse ruimtelijke procedure. Op die manier kan per individueel geval een afweging plaatsvinden omtrent de aanvaardbaarheid van het individuele initiatief, en bestaat de mogelijkheid om voor belanghebbenden het besluit in rechte te laten toetsen. In dit bestemmingsplan vertalen we het stimuleren en faciliteren van functiemenging niet naar een algemene regeling dat deze functies bij recht zijn toegestaan, aangezien het uitgangspunt blijft dat het gaat om een afweging voor individuele gevallen en dat Poldervlak primair is te kwalificeren als een regulier modern gemengd bedrijventerrein waarin deze functies niet passend zijn.

Met de positieve grondhouding van het college door in principe mee te werken aan individuele gevallen ten aanzien van buitenplanse afwijkingsbevoegdheden, wordt voor het gemengde gedeelte als het ware een beperkte beleidsmatige uitzondering gegeven op het algemene uitgangspunt dat Poldervlak gekwalificeerd dient te worden als een regulier modern gemengd bedrijventerrein. De uitzondering is beperkt omdat het gaat om een positieve grondhouding van het college om een bepaalde inspanning te verrichten voor individuele gevallen (namelijk mee te werken aan een buitenplanse procedure), waarmee nog geen uitspraak wordt gedaan over het resultaat (namelijk de uiteindelijke vestiging).

In de GVV staat dat aanpassingen in de loop van de tijd worden doorgevoerd in het kader van actualisering van bestemmingsplannen. Voor Poldervlak betekent dit dat de bestaande maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en recreatie met een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan zijn aangegeven en daarmee zijn toegelaten.

Samenvattend: In het nieuwe bestemmingsplan wordt voor het toegestane gebruik aangesloten bij het programma van een regulier modern gemengd bedrijventerrein. Zo zijn er geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan; de bestaande bedrijfswoningen worden met een aanduiding aangegeven. De bestaande maatschappelijke voorzieningen en de voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en recreatie worden met specifieke aanduidingen aangegeven. Er zijn geen nieuwe maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en recreatie toegelaten. De aanduiding dienstverlening in het oude plan wordt overgenomen in het nieuwe plan. Met de aanscherping van de definitie ‘dienstverlening’, wordt voorkomen dat functies onder het begrip dienstverlening vallen die niet passend zijn met het programma voor een regulier modern gemengd bedrijventerrein. Voor het gedeelte dat in de GVV is aangewezen als binnenstedelijke zoekzone geldt het uitgangspunt dat via een buitenplanse procedure (zoals een postzegelbestemmingsplan danwel een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan) in individuele gevallen toch maatschappelijke functies en voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en recreatie (categorie A en B van de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten–functiemenging) kunnen worden toegestaan, mits deze voorzien zijn van een goede onderbouwing. De bestaande maatschappelijke voorzieningen en

voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en recreatie zijn in dit gedeelte van het bedrijventerrein met een specifieke aanduiding aangegeven en daarmee toegestaan.

Milieuozonering

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk, en naar ons oordeel ook noodzakelijk, om voor het hierboven genoemde gemengde gedeelte van het bedrijventerrein Poldervlak (het gedeelte van het bedrijventerrein ten zuiden van de Splitsbakweg en evenwijdig aan de Polderdreef) de toegestane maximum milieucategorie te verlagen van maximaal 3 naar maximaal 2. Dit gedeelte is immers gelegen nabij de woonwijk Molenbuurt, en er zijn naast gewone bedrijfsvoering ook maatschappelijke -, en overige voorzieningen aanwezig, evenals bedrijfswoningen en een woonwagenterrein. Dit gedeelte vormt een overgangszone tussen het bedrijventerrein en de naastgelegen woonwijk, en onder het huidige oude bestemmingsplan uit 1994 is dat al bevestigd door voor dit gedeelte dienstverlening toe te staan (zie hierboven onder de kop 'Programma GVV').

Met name waar bedrijventerreinen grenzen aan een andersoortig gebied, zoals woonwijk (waarvan hier sprake is) of centrum, lenen die zich voor het maken van een overgangszone. In zo'n zone passen dan vooral ook functies die zelf wat minder milieubelastend zijn. Vaak zijn het daarentegen wel functies die zelf licht milieugevoelig zijn en daarom enige beperking opleggen aan bedrijven in de omgeving.

De manier waarop in het bestemmingsplan zo'n overgangszone wordt 'geregeld' is zonering: een deel van het terrein wordt/blijft bestemd voor 'echte' bedrijven met bijbehorende hoge milieucategorie.

Met de verlaging van de milieucategorie wordt het bedrijventerrein gezoneerd en wordt voorkomen dat nieuwe milieubelastende functies die niet goed samengaan met milieugevoelige functies, zich in dit gedeelte van het plangebied vestigen. Dit om het meer aan te sluiten bij de functie van een overgangsgebied tussen de woonwijk Molenbuurt en het gedeelte waar de zwaardere bedrijvigheid is toegestaan.

Deze zonering en de verlaging van de milieucategorie zijn gebaseerd op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' (2009). Deze Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt veelal gebruikt in bestemmingsplannen om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van gevoelige functies enerzijds en milieubelastende functies anderzijds.

In deze staat is via een categorie bedrijfsvoering een bepaalde afstandsmaat aangegeven. Zo is hierin aangegeven dat voor bedrijfsvoering uit milieucategorie 3.2 ten opzichte van een rustige woonwijk een afstandsmaat geldt van minnaal 100 meter, en ten opzichte van een gemengd gebied is een afstandsmaat aangegeven van 50 meter. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.2 onder het kopje 'Milieuozonering' en in de daarbij behorende bijlage 7 (getiteld: 'Algemene toelichting milieuozonering') staat nader gemotiveerd hoe de milieuozonering in het nieuwe bestemmingsplan is opgebouwd.

Het verlagen van de milieucategorie betekent overigens niet dat de bestaande bedrijven die vallen in milieucategorie 3.1 en 3.2 en gelegen zijn in het gedeelte waar de milieucategorie wordt verlaagd, zouden moeten verdwijnen. Deze bedrijven in dit gedeelte van het bedrijventerrein zijn via specifieke aanduidingen op de plankaart aangegeven. De bedrijven waar het om gaat kunnen hun bedrijfsvoering gewoon voortzetten, omzetten in een andere categorie 3.2 of 3.1 bedrijf, uitbreiden (zolang ze binnen de aanduiding blijven), en hebben de mogelijkheid om de bedrijfsvoering over te dragen.

Bij de aanduiding die voorziet in het toelaten van bedrijven tot en met categorie 3.2 of 3.1 is een regeling gekoppeld dat als de bedrijvigheid minimaal drie jaar is beëindigd de wijzigingsbevoegdheid voor het college bestaat om deze specifieke aanduiding te verwijderen.¹ Mocht de aanduiding zijn verwijderd, dan blijven bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan.

¹ Bij amendement van VVD en D66 bij vaststelling van dit plan op 12 juli 2012 is de wijzigingsbevoegdheid om de aanduidingen categorie 3.2 en 3.1 te verwijderen, komen te vervallen.

Op grond van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zijn bedrijven uit een hogere milieucategorie (bijv. categorie 3.1) toch toegelaten in het gedeelte van het bedrijventerrein waar de milieucategorie is verlaagd tot milieucategorie 2, mits wordt aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de toegelaten categorieën van bedrijvigheid (ic. categorie 2 bedrijven).

Dit betekent overigens niet, zoals in enkele zienswijzen is gesteld, dat met de functiemenging de bedrijvigheid wordt beperkt. De economische functie van het bedrijventerrein blijft leidend. Dat neemt niet weg dat dergelijke 'overgangsfuncties' ook hun bijdrage aan de werkgelegenheid leveren, ook al vallen ze vaak niet onder het begrip 'bedrijf', zoals omschreven in het bestemmingsplan. De functies in deze gebieden kunnen bevolkingsvolgende werkgelegenheid genereren (dit blijkt uit 'Almere Inc. – de economische visie Almere 2010', en het 'Economisch Offensief Almere' van mei 2008).

Samenvattend: de verlaging van de milieucategorie leidt ertoe dat het bedrijventerrein Poldervlak kan worden gekwalificeerd als een gezonde regulier modern gemengd bedrijventerrein. Voor het gedeelte van het bedrijventerrein gelegen tegen de woonwijk geldt ter bescherming van de bestaande gevoelige functies een lagere milieucategorie. Dit gedeelte kan worden gezien als een soort overgangsgebied tussen een gangbare woonwijk en een het gedeelte waar bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 3.2 is toegestaan. Ook een dergelijk overgangsgebied heeft economische waarde en kan een belangrijke bijdrage voor de werkgelegenheid leveren.

Beleidsmatige grondslag coffeeshop en massagesalon

Zowel de vestiging van de coffeeshop als de massagesalon zijn op grond van vastgesteld beleid (namelijk het Coffeeshopbeleid gemeente Almere 2010, en het Prostitutiebeleid Almere uit 2000) mogelijk op Poldervlak. Het nieuwe bestemmingsplan vormt de vertaling van deze beleidsstukken voor het bedrijventerrein Poldervlak. De getoonde initiatieven (zoals de vestiging van de coffeeshop, als de ontvangen aanvraag voor de vestiging van een massagesalon aan de Bakkenzuigerstraat 50) zijn in overeenstemming met deze beleidsnotities.

Begrip industrieterrein in coffeeshopbeleid

In een aantal zienswijzen komt naar voren dat volgens het coffeeshopbeleid alleen de vestiging aan de rand van een 'industrieterrein' mogelijk is en niet op een bedrijventerrein zoals Poldervlak. In het coffeeshopbeleid wordt immers gesproken over de vestiging 'aan de randen van industrieterreinen'. Dat het coffeeshopbeleid in de vestigingscriteria aangeeft dat de vestiging aan de rand van een industrieterrein is toegestaan, betekent nog niet dat hiermee wordt bedoeld op industrieterreinen zoals is aangegeven in de GVV. Dit is ook aangegeven op pagina 4, bij noot 3 van het Locatie-onderzoek zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Ongelukkigerwijs worden de begrippen 'industrieterrein' en 'bedrijventerrein' nog al eens door elkaar gebruikt. Doorgaans wordt 'industrieterrein' gebruikt voor terreinen met de zwaarste milieucategorieën (4 en hoger). Zo zijn in de GVV De Vaart I t/m III en De Vaart IV t/m VI aangewezen als industrieterrein (bijlage 2 bij de GVV). In de nota coffeeshopbeleid wordt met industrieterrein een bedrijventerrein in algemene zin bedoeld. Het Coffeeshopbeleid geeft namelijk geen definitie van het begrip 'industrieterrein', en er wordt ook niet verwezen naar andere (economische) beleidsstukken. Daarnaast liggen industrieterreinen zoals bijvoorbeeld het Industrieterrein De Vaart te ver van het stedelijk gebied van Haven, Stad en Buiten om effectief controle te kunnen uitvoeren. Daarmee voldoet een dergelijke locatie niet aan de basisdoelstelling van het toelaten van een coffeeshop. Onder 'industrieterrein' zoals gehanteerd in het coffeeshopbeleid, dient dan ook het bredere begrip 'bedrijventerrein' te worden verstaan. Het voornemen bestaat om dit in een toekomstige wijziging van het coffeeshopbeleid aan te passen.

Locatie coffeeshop Poldervlak

De locatie van de coffeeshop is specifiek onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan met het locatieonderzoek zoals is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting en de Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 (bijlage 13 van de

toelichting van het bestemmingsplan). Hieruit komt naar voren dat de locatie Poldervlak voldoet aan de criteria van het coffeeshopbeleid. In aanvulling hierop delen we mee dat de locatie Poldervlak ook kan voldoen indien de strengere afstandsnorm uit het landelijk beleid van 350m in werking treedt.

In Deel A, algemeen deel van de Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011, wordt in paragraaf 1.2 de locatiecriteria uit het coffeeshopbeleid besproken, en ingegaan op enkele voorgestelde alternatieve locaties in de inspraakreacties. In aanvulling hierop delen we mee dat woonbuurten sowieso afvallen op grond van beleid, en het bedrijventerrein De Vaart valt af om dat deze te ver weg ligt, en de groengebieden vallen af omdat daar te weinig tot geen controle mogelijk is. Gezien de afstandsnorm die tot scholen gehanteerd dient te worden vallen ook locaties in het centrum van Almere-Buiten af. Wat overblijft zijn de locaties Havenkom en Poldervlak. De locatie Haven aan de Havenkom valt met name af omdat daar te weinig maatschappelijk controle is, mede gezien het naastgelegen manifestatieveld. Dit manifestatieveld wordt immers weinig gebruikt en zal dus vaak leeg zijn. Dit nodigt uit tot rondhagen. Deze locatie kan voorts leiden tot parkeeroverlast. In de directe omgeving van de beoogde locatie kan immers niet geparkeerd worden. Het is wel mogelijk te parkeren op de bestaande parkeerplaatsen van het manifestatieveld of op een eventueel nieuw aan te leggen terrein ten noorden van de stuw. Omdat deze plekken relatief ver liggen, is er risico op parkeeroverlast. Ook de doorstroming en de verkeersveiligheid van het huidige verkeer komen in gevaar wanneer een coffeeshop in de havenkom wordt gevestigd.

De vestiging van de coffeeshop op Poldervlak komt als minst slecht uit het onderzoek naar voren, en is mede mogelijk omdat in het coffeeshopbeleid staat aangegeven dat het is toegestaan op randen van bedrijventerreinen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt om die reden aan ter plaatse van de voorgestelde locatie de aanduiding horeca gegeven. Ook deze horeca-aanduiding is ingegeven vanuit het coffeeshopbeleid. De horecanota staat hieraan niet in de weg.

Horecanota 2000 en Coffeeshopbeleid gemeente Almere 2010

De Horecanota Almere (2000) maakt een indeling van gebieden waar horeca kan worden toegevoegd of verminderd. Het gaat om de woongebieden, centra, Poort, Hout, bedrijventerreinen, kantoorgebieden, buitengebied, stadscorridors en parken. Zo is in woongebieden solitaire horeca alleen toegestaan als er sprake is van een geschikte locatie.

Bij vestiging van horeca op bedrijventerreinen of kantoorlocaties wordt het draagvlak van het bedrijventerrein (aantal werknemers op betreffende locatie) als uitgangspunt genomen. Dit houdt in dat op binnenstedelijke bedrijventerreinen (dergelijke terreinen zijn klein van omvang en generen veelal een gering aantal arbeidsplaatsen), horeca niet wordt toegelaten. Horecanota staat horeca op binnenstedelijke bedrijventerreinen niet toe, omdat ervan is uitgegaan, dat dergelijke kleine terreinen onvoldoende draagvlak (te weinig bedrijven, cq personeel) hebben. Er is dan geen sprake meer van (in hoofdzaak) ten dienste staan van de daar gevestigde bedrijven.

Voor (regionale) bedrijventerreinen geldt over het algemeen dat vestiging van horeca gericht dient te zijn op het daar gevestigde bedrijfsleven. Een uitzondering kan worden gemaakt voor weggebonden horeca. Poldervlak kan door zijn ligging niet worden gezien als een regionaal bedrijventerrein.

Een coffeeshop is een uitzondering op het uitgangspunt dat horeca is toegestaan op bedrijventerreinen. In het horecabeleid 2000 was dat nog niet opgenomen, maar wel wordt geregeld in het coffeeshopbeleid van de gemeente uit 2010.

De horecanota uit 2000 maakt echter wel melding van een experiment met de verkoop van softdrugs, met een evaluatie in 2000. In de nota Horecabeleid 2000 staat op blz. 7:

“Drugserelateerde overlast

Het beleid is sterk repressief en gericht op het effectief tegengaan van de handel in verdovende middelen en de daaruit mogelijk voortvloeiende overlast. Daarbij staat een strikte scheiding van

alcohol en drugs voorop. Tegen de handel in of bij horecagelegenheden wordt opgetreden. In 1997 is besloten tot een tweejarig experiment met een verkooppunt van softdrugs. Onder strenge voorwaarden zullen vanuit de koffieshop softdrugs worden verkocht aan personen die ouder zijn dan 18 jaar. De koffieshop is in mei 1998 geopend. Begin 2000 zal dit experiment geëvalueerd worden, deze evaluatie wordt thans voorbereid.”. De beleidsregel vestiging koffieshops Almere 2005 moet worden gezien als het resultaat van deze evaluatie, en is daarmee een verlengstuk van het Horecabeleid. De daarna verschenen beleidsnota's (uit 2008 en 2010) borduren voort op de beleidsregel uit 2005.

In de beleidsregel uit 2005 werd al uitgegaan van 4 coffeeshops in Almere en werden woongebieden sowieso uitgesloten. Het noemt alleen de centra of nabijheid ervan als locatiemogelijkheid. Sinds 2008 geeft het coffeeshopbeleid voor het eerst aan dat een coffeeshop ook op de (randen van) bedrijventerreinen zijn toegestaan. Er wordt geen onderscheid in typen bedrijventerrein gemaakt. In het coffeeshopbeleid 2010 is dat zo gebleven.

Om de mogelijke vestiging van een coffeeshop aan preventief toezicht te onderwerpen moet een potentiële exploitant een vergunning voor het schenken van alcoholvrije dranken aanvragen op grond van de Drank- en horecaverordening van de gemeente Almere. Een coffeeshop kan slechts gevestigd worden in een pand met een horecabestemming. Een coffeeshop valt onder categorie 1 'lichte horeca'. Daarnaast kan pas een gedoogbeschikking worden afgegeven als alle noodzakelijke vergunningen/ontheffingen e.d. zijn afgegeven. Aan de gedoogbeschikking zijn bepaalde voorschriften/voorwaarden verbonden. Dit is geregeld in het coffeeshopbeleid. Op deze manier is vestiging van een coffeeshop – al dan niet op een bedrijventerrein – gebonden aan bepaalde voorwaarden, zodat een goed te controleren en te reguleren situatie ontstaat.

Afstandsnormen coffeeshopbeleid

In een aantal zienswijzen is naar voren gebracht dat de geplande locatie dicht is bij scholen en dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is. Voor de afstanden tot scholen zijn in het gemeentelijke en landelijk beleid objectieve afstanden gegeven tot scholen. Het landelijk beleid gaat uit van een afstandsnorm ten opzichte van scholen in het voortgezet onderwijs. In overleg met de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeente) is wel besloten om in het gemeentelijk beleid ook een afstandsnorm tot basisscholen te hanteren. Het gemeentelijk beleid gaat hierin zelfs verder dan het landelijk beleid. De locatie Poldervlak voldoet aan deze afstandsnormen, en zelfs in het geval de afstandsnormen worden verhoogd naar 350 meter uitgaande van de loopafstand van voordeur coffeeshop tot voordeur school. De minister heeft immers aangekondigd bij schrijven van 15 december 2011 dat in 2014 een afstand van 350 meter in wordt gevoerd, en dat gemeenten hierop kunnen vooruitlopen.

De keuze die in het landelijk en gemeentelijk beleid is gemaakt is om niet afstandsnormen te laten gelden voor aan onderwijs gerelateerde functies, zoals buitenschoolse opvang (BSO), of andere plaatsen waar scholieren of kinderen komen. De afstandsnorm geldt in ieder geval voor scholieren voor het voortgezet onderwijs omdat zij, gelet op hun leeftijd, als potentiële klanten van coffeeshops kunnen worden gezien. Het Almeerse beleid trekt dat breder door ook de afstandsnorm te laten gelden voor basisscholen. De Gemeente Almere heeft er niet voor gekozen om ook afstandsnormen voor andere plaatsen waar jongeren, kinderen komen te hanteren. Er bestaat ook niet het voornemen om het beleid op dat punt aan te passen. Voor een specifieke uiteenzetting van de afstandsnormen verwijzen we hierbij naar de Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 (bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan), deel A, algemeen deel, paragraaf 2.

Noodzaak van coffeeshop in Almere Buiten

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan en de Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 (Deel A, algemeen deel, onder paragraaf 1) blijkt dat het gemeentelijk en het landelijk coffeeshopbeleid tot doel hebben de volksgezondheid te beschermen en de openbare orde te handhaven.

Het landelijk drugsbeleid is gericht op het voorkomen, beheersen en verminderen van gezondheidsschade, sociaal-maatschappelijke schade, criminaliteit en drugsgelateerde

overlast. In het verlengde daarvan richt het landelijke en gemeentelijke coffeeshopbeleid zich op beheersing van het aantal coffeeshops, bestrijding van de georganiseerde criminaliteit en de terugkeer van de kleine coffeeshop, gericht op de lokale gebruiker. In het rapport “Geen deuren, maar daden, Nieuwe accenten in het Nederlands drugsbeleid”, van de Adviescommissie Drugsbeleid (hierna: Rapport), staat dat “(...) Coffeeshops blijken vooral een betekenis te hebben als een voorziening waarin het mogelijk is voor volwassen consumenten om op een rustige en veilige manier cannabis te kopen en desgewenst te gebruiken, zonder daarbij in aanraking te komen met dealers van andere drugs. In dit opzicht hebben ze een rol in de scheiding van drugsmarkten. Ze hebben niet evident de uitwerking dat ze daarmee leiden tot een relatief afwijkend niveau van cannabisgebruik onder adolescenten of een verhoudingsgewijs kleiner aantal cannabisafhankelijken in Nederland dan in andere Europese landen (Trimbos/WODC). Voorts is gebleken dat minderjarigen, die zelf niet in coffeeshops cannabis mogen kopen, via volwassenen wel gemakkelijk bediend kunnen worden met waren uit die shops.

Het bestaan van coffeeshops geeft de mogelijkheid om zicht te hebben op, contact te leggen met, en voorlichting te geven aan consumenten over eventuele risico's van gebruik. Tenslotte vormen de coffeeshops een 'drukventiel' waarmee vooral het lokaal bestuur invloed kan hebben c.q. houden op een deel van de cannabismarkt: door de mogelijkheid van regulering via gedoogcriteria is er een instrument om beleid te voeren waarmee vooral overlast kan worden tegengegaan. (...)” (paragraaf 4.1, pagina 37 van het Rapport).

Het belang van de vestiging van de coffeeshop is gelegen in het onder controle houden van drugsverkoop en het inperken van het illegale, veelal criminele circuit. Het gaat om het aanpakken van een ernstig maatschappelijk probleem, drugsoverlast en zijn uitwassen. Het belang van de komst van een coffeeshop is dus niet zo zeer het 'belang van bezoekers', het is daarmee een maatschappelijk belang.

En over overlast en ontwrichting staat in het rapport dat het “(...)In veel van de ruim 100 gemeenten met coffeeshops kunnen deze als een betrekkelijk rustig fenomeen aangemerkt worden: zij vormen binnen de bestaande beleidskaders doorgaans goed beheersbare voorzieningen die vooral de lokale gebruikersmarkt bedienen.(...)” (p. 37 en 38 van het Rapport). In dezelfde paragraaf staat dat de overlast lokale en regionale verschillen kent. Met name in de grensstreken, en dan in het zuiden van het land is er een betrekkelijk massaal toegenomen drugsgrensverkeer. Over Amsterdam, waar een kwart van het totaal aantal coffeeshops is gevestigd staat dat de meeste toeristen vrijwel geen problemen in of rond de coffeeshops vormen.

Het is alleszins redelijk ervan uit te gaan dat per stadsdeel tenminste één coffeeshop gevestigd moet kunnen worden. Het niet binnen redelijke afstand kunnen beschikken over een dergelijke functie vergroot de kans op ongecontroleerde illegale handel, met alle gevolgen van dien. De gemeente vindt het wenselijk dat met spoed een coffeeshop gerealiseerd kan worden; Almere Buiten telt immers al ruim 50.000 inwoners

Het maatschappelijk belang dat met name is gelegen om drugsverkoop onder controle te houden en het inperken van illegale handel in het veelal criminele circuit, weegt niet op tegen de belangen van de omliggende bewoners en ondernemers, zeker nu hun belangen voornamelijk is gericht op de vrees van overlast. Met het instellen van een klankbordgroep of een vergelijkbaar instrument wordt de gestelde overlast in kaart gebracht en beheerst. Daarnaast merken wij op dat overlast menselijke gedragingen betreffen die niet gereguleerd kunnen worden middels het bestemmingsplan. Dergelijke gronden worden meegenomen bij de afgifte voor de gedoogbeschikking voor de vestiging van de coffeeshop. Hieronder onder de kop 'Overlast' wordt nader ingegaan op het ondervangen van de gestelde overlast.

Overlast

In een aantal zienswijze wordt aangevoerd dat de komst van de coffeeshop mogelijk overlast met zich meebrengt. Om de gestelde overlast goed te kunnen monitoren en te kunnen beheersen zal er in een latere fase (nml. ten tijde dat daadwerkelijk zicht is op de vestiging van de coffeeshop) een klankbordgroep, of een vergelijkbaar instrument worden ingesteld.

Zodra zicht is op daadwerkelijke vestiging van de coffeeshop zal dit instrument nader worden uitgewerkt. Hierbij kan gedacht worden dat dan een nulmeting veiligheid wordt gedaan, zodat in kaart kan worden gebracht of er sprake is van een toename van de overlast en waaruit deze overlast kan bestaan, welke overlast is toe te schrijven aan de komst van de coffeeshop. Via het instrument van een klankbordgroep of een vergelijkbaar instrument, kunnen dan afspraken worden gemaakt welke maatregelen noodzakelijk zijn. Een beheerplan kan onderdeel uitmaken van de gemaakte afspraken.

Zodra daadwerkelijk zicht is op de vestiging van de coffeeshop kunnen omwonenden, bedrijven, gemeente en politie, en de exploitant van de coffeeshop zich verenigen in een klankbordgroep of een vergelijkbaar instrument. Het bestrijden van overlast is in dit geval niet een taak van politie en gemeente alleen. De betrokkenheid van bewoners en ondernemers is van het grootste belang voor het welslagen en de effectiviteit van de klankbordgroep, of het vergelijkbare instrument. Deze partijen kunnen namelijk aangeven wat hun ervaringen en hun constatering zijn. Zij hebben daarmee een belangrijke signaleringsfunctie die noodzakelijk is voor een effectieve monitoring.

De gestelde overlastproblematiek verwachten wij op deze manier in voldoende mate te kunnen monitoren en te beheersen. De klankbordgroep (of het vergelijkbare instrument) zal in een latere fase, maar wel ruim voorafgaand aan de start van de exploitatie van de coffeeshop, worden ingesteld.

Daarnaast bestaat op dit moment al een regulier leefbaarheidsoverleg van bewoners, gemeente en politie over de Molenbuurt. Ook bedrijven, politie en gemeente zijn op dit moment ook betrokken in een regulier overleg teneinde een veiligheidskeurmerk (KVOB) te bewerkstelligen. Mogelijk dat het instrument van een klankbordgroep ook geëffectueerd zou kunnen worden via deze reguliere leefbaarheidsoverleggen en het genoemde KVOB overleg.

In een aantal zienswijzen wordt gesteld dat met de komst van de coffeeshop de overlast zou toenemen, waarbij gedacht moet worden aan bedreigingen, vechtpartijen, alcohol- en drugsgebruik, dealen en het terroriseren van de buurt door hangjongeren, maar ook aan verkeersovertredingen en roekeloos rijden. Hierover merken wij op dat wij verwachten dat door middel van een actieve participatie van gemeente, politie, ondernemers en omwonenden in een klankbordgroep of in een vergelijkbaar instrument, deze gestelde overlast in voldoende mate in kaart kan worden gebracht en beheersbaar is.

Daarnaast merken we op deze plaats op dat het hier om gedragingen gaat in strijd met onder andere wettelijke voorschriften en de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Almere (APV). Deze gedragingen, zoals verkeersovertredingen, roekeloos rijden, en het veroorzaken van overlast, worden niet gereguleerd via het onderhavige bestemmingsplan. Indien tegen eventuele overlast zou moeten worden opgetreden, dan kan dat gebeuren op grond van andere (wettelijke) regelingen dan de Wet ruimtelijke ordening. Voorts wijzen wij erop dat de exploitant van de coffeeshop gebonden aan de voorwaarden die de gemeente stelt aan de gedoogbeschikking. Sommige (overlast-) gedragingen liggen in de sfeer waar de exploitant invloed op heeft, en deze zal daarop dan ook kunnen worden aangesproken. Het zich niet houden aan de voorschriften van de gedoogbeschikking kan aanleiding zijn om de gedoogbeschikking in te trekken.

Ten aanzien van het verkeer- en parkeeroverlast merken we op dat in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de verwachte parkeervraag op basis van het aantal bezoekers is geschat op 30 parkeerplaatsen. Deze kunnen op het terrein van de coffeeshop gerealiseerd worden.

Ten aanzien van de verkeersovertredingen wordt verwezen naar punt 3 van het algemene deel (Deel A) van de reactienota (p. 13). Daarin staat opgenomen dat de verwachte verkeersbewegingen inderdaad zullen toenemen, maar dat het autoverkeer zich voornamelijk richting Splitsbakweg zal afwikkelen omdat dit de kortste route naar de dreef is met de minste verkeersdrempels. Ten aanzien van brommers/scooters en snorfietsen staat hierin opgenomen dat uitgaande van het drukste uur (20% van de dag) het aantal verkeersbewegingen op 12 brommers komt

(waaronder onder brommers ook scooters en snorfietsen dienen te worden verstaan). Dit is te beschouwen als een geringe toename van het aantal brommers in verband met de coffeeshop.

Kwaliteit uitstraling bedrijventerrein

In een aantal zienswijzen wordt aangevoerd dat in de periode 2000–2002 de gemeente hoge eisen heeft gesteld aan de kwaliteit van de te realiseren bedrijfspanden van ondernemers. De gemeente stelt nog steeds hoge eisen aan de kwaliteit van de te realiseren bedrijfspanden van ondernemers. Dat is niet veranderd. Alleen de methode waarop is veranderd. In de periode 200–2002 gold nog niet een wettelijk voorgeschreven Welstandsnota. Aan de hand van de bij de gronduitgifte aangegeven beeldkwaliteitseisen werd deze kwaliteit gewaarborgd. Tegenwoordig is dat niet meer nodig. Door aanpassing van de Woningwet wordt de kwaliteit gewaarborgd door de Welstandsnota van de gemeente Almere en geldt deze als het formele wettelijk toetsingskader.

Waardedaling Bedrijventerrein/Woningen

Tegen schade als gevolg van een planologische maatregel bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor de tegemoetkoming in de schade (zgn. planschade). Een dergelijk verzoek kan pas worden gebaseerd op en ingediend na een onherroepelijk planologisch besluit. Voor een aanvraag tegemoetkoming planschade moet gebruik worden gemaakt van het door de gemeente ter beschikking gestelde aanvraagformulier en dient een bedrag van € 300 aan leges te worden voldaan. Het bestemmingsplan Poldervlak is nog niet vastgesteld en om die reden ook nog niet onherroepelijk.

Een onderscheid moet worden gemaakt tussen directe planschadeclaims en indirecte planschadeclaims. De planschadeclaims of gestelde waarde daling van omliggende panden in verband met de komst van de coffeeshop zijn te beschouwen als indirecte planschadeclaims. Voor deze claims dient rekening te worden gehouden met hetgeen binnen het normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager blijft. In de wet wordt dit normaal maatschappelijk risico in ieder geval gesteld op 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, dan wel 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (artikel 6.2, eerste en tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening). Bij de aanvraag zou een schatting van de schade moeten worden gemaakt, en bij de beoordeling van het verzoek dient de schade ook te worden aangetoond.

Bij een planschade beoordeling wordt eerst op abstracte wijze (vergelijking oude en nieuwe regime) bepaald of er sprake is van een nadelig effect (saldering met voordelen is mogelijk). Vervolgens wordt bepaald aan de hand van een (bedrijfs)taxatie of er sprake is van schade. In dit geval dient bij de beoordeling van de omvang van de planschade rekening te worden gehouden dat het gaat om de verandering van de groenbestemming naar een bedrijfsbestemming met de aanduiding horeca. De daadwerkelijke komst van de coffeeshop is echter mogelijk via een gedoogbeschikking.

Indien personen menen met de daadwerkelijke komst van de coffeeshop schade te lijden zou onder omstandigheden een beroep uit andere hoofde dan tegemoetkoming in de planschade kunnen worden ingediend, zoals nadeelcompensatie dan wel onrechtmatige daad.

Bij directe planschadeclaims gaat het om planologische (gebruiks)beperkingen in het nieuwe ruimtelijk besluit die direct betrekking hebben op het perceel. Het verlagen van de milieuzonering in het gemengde gedeelte van Poldervlak kan leiden tot dergelijke directe planschadeclaims. Bij de voorbereiding van de planvorming is een financiële inschatting gemaakt van mogelijke schadeclaims die ingediend kunnen worden. Op grond van overleg met een planschadedeskundige wordt de kans op planschade op voorhand niet heel groot geacht. Hierbij is tevens aangegeven dat het uitvoeren van een planschaderisico-analyse voor een geheel bedrijventerrein –gelet op de globale inschatting van mogelijke schade– vooralsnog niet opweegt tegen de kosten van dit onderzoek vooraf omdat per kavel een boekenonderzoek gevoerd zou moeten worden. Indien personen menen dat zij daarvoor in aanmerking komen, zal de schade ook moeten worden aangetoond. Hierbij moet rekening worden gehouden dat de thans zittende categorie 3 bedrijven in het gedeelte van het bedrijventerrein waar de milieuzonering wordt verlaagd, hun bedrijfsvoering kunnen blijven uitvoeren, het ook kunnen uitbreiden (zolang ze maar binnen de grenzen van de specifieke aanduiding blijven), en de bedrijfsvoering ook zouden kunnen overdragen. Alleen in het geval de bedrijfsvoering langer dan drie jaren niet in gebruik is, heeft het college de bevoegdheid (niet de plicht) om de specifieke aanduiding te verwijderen.

Na telefonisch advies van een planschadebureau stellen wij ons op het standpunt dat het uitvoeren van een planschaderisico-analyse voor een geheel bedrijventerrein in deze fase van de planvorming feitelijk economisch niet uitvoerbaar is, nu hiervoor per geval, per bedrijf en per kavel een boekenonderzoek gevoerd zou moeten worden. Indien personen menen dat zij daarvoor in aanmerking komen zal de schade ook moeten worden aangetoond. Hierbij moet rekening worden gehouden dat de thans zittende categorie 3 bedrijven in het gedeelte van het bedrijventerrein waar de milieuzonering wordt verlaagd, hun bedrijfsvoering kunnen blijven uitvoeren, het ook kunnen uitbreiden (zolang ze maar binnen de grenzen van de specifieke aanduiding blijven), en de bedrijfsvoering ook zouden kunnen overdragen. Alleen in het geval de bedrijfsvoering langer dan drie jaren niet in gebruik is, heeft het college de bevoegdheid (niet de plicht) om de specifieke aanduiding te verwijderen.

Bij de beoordeling van de hoogte van planschadeclaims dient echter rekening te worden gehouden dat deze niet betrekking kunnen hebben op schade naar aanleiding van de gevreesde overlast. Het niet naleven door personen van wettelijke voorschriften of mogelijke uitwassen van hun gedrag kunnen immers niet meegenomen worden in de beoordeling van de tegemoetkoming in de planschade. Hiervoor verwijzen we naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 januari 2007 (AbRS 10 januari 2007, 200602660/1) en van 28 november 2001 (AbRS 28 november 2001, 200100834/1, AB 2002, 127

Ongeacht de mogelijke daadwerkelijke schade kan de procedure van afhandeling van verzoeken hiertoe, leiden tot aanzienlijke procedurekosten waarvoor geen dekking uit verkoop van grond tegenover staat en aldus uit de AD middelen gedekt moeten worden.

Onderdeel B Beantwoording van de zienswijzen.

Reclamant 1 (Actiegroep Stop de Coffeeshop)

Actiegroep 'Stop de coffeeshop',

namens deze: – Bewoner aan de Stellingmolenstraat 14, Almere; – Bewoners aan de Stellingmolenstraat 16, Almere; – Bewoner aan de Stellingmolenstraat 28, Almere, – Bewoner aan de Stellingmolenstraat 47, Almere.

De zienswijze is gedateerd op 29 november 2011, en ontvangen op 9 december 2011; versienummer. 2054295

Inleiding:

Zienswijze van een viertal leden van de actiegroep. Als bijlage is een verslag opgenomen d.d. 29 november 2011 met Burgemeester A. Jorritsma, Wethouder B. Scholten en een viertal leden van de actiegroep, alsmede mw. I. Munneke (projectmanager Almere Buiten), en dhr. M. Vermeulen, wijkmanager.

1. Reclamanten zijn tegen de komst de massagesalon en de coffeeshop. Volgens reclamanten zullen deze functies en met name de coffeeshop veel overlast en verloedering met zich mee brengen.

1.1 Reclamanten vragen af waarom in het gemeentelijk beleid is gekozen voor 4 coffeeshops, en vragen als gekozen is dat in elke stadskern één coffeeshop gevestigd moet worden, hoe het dan zit met de stadskernen Almere Poort en Almere Hout.

Reclamanten geven aan dat volgens het coffeeshopbeleid de coffeeshops gelegen moeten zijn in de stadskernen, en de beoogde locatie Poldervlak ligt niet in de stadskern.

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar Algemeen deel onder A, onder de kop '**Beleidsmatige grondslag coffeeshop en massagesalon**'. In aanvulling daarop delen we mee dat het alleszins redelijk is ervan uit te gaan dat er per stadsdeel tenminste één coffeeshop gevestigd moet kunnen worden. Het niet binnen redelijke afstand kunnen beschikken over een degelijk functie vergroot de kans op ongecontroleerde illegale handel, met alle gevolgen van dien. Of het er nu 3, 4 of 5 zijn doet aan de wens van één per stadsdeel niets af; in Almere Buiten is nog geen coffeeshop.

Het coffeeshopbeleid zal te zijner tijd uitspraken over Poort en Hout doen. Nu zijn de twee nieuwe stadsdelen nog te klein.

Ten aanzien van de stadskernen gaan wij mee dat het begrip 'stadskern' wat ongelukkig is gebruikt. Hiermee wordt 'stadsdeel' bedoeld. Stadskern is een woord dat gebruikt wordt in verband met de oorspronkelijke meerkernige opzet van Almere. Stadskernen zijn in die zin Haven, Stad en Buiten (en Poort, Hout en Pampus). Stadskern is dus niet hetzelfde als centrum. Poldervlak ligt wel in de stadskern Buiten.

1.2 Reclamanten betwijfelen - mede aan de hand van uitspraken van Cyrille Fijnaut van mei 2011 - het nut van coffeeshops. Reclamanten zeggen dat deze criminoloog en hoogleraar rechtsvergelijking stelt dat gemeenten met coffeeshops problemen binnen de eigen gemeentegrenzen halen, en dat het Nederlands gedoogbeleid op de schop moet. Het sluiten van de coffeeshops zal niet de oplossing voor alle problemen zijn, maar zouden deze problemen wel meer beheersbaar maken.

Reclamanten wijzen voorts op een onderzoek van de GGD Flevoland in september 2011 waarin staat dat het percentage jongeren dat in aanraking is gekomen met wiet of hasj in Almere is gestegen van 2 naar 21 procent. In andere gemeenten is het gebruik juist afgenomen.

Antwoord gemeente: De Adviescommissie Drugsbeleid, waarvan o.a. Prof. dr. C. Fijnaut deel uit maakte, heeft in 2009 haar advies 'Geen deuren, maar daden' uitgebracht. Daarin werd geconstateerd dat de coffeeshop niet meer is waarvoor het oorspronkelijke beleid was bedoeld en een aantal negatieve aspecten heeft gekregen. Uitgangspunt van het advies van de commissie is om de gunstige kant van de coffeeshops te behouden en de ongunstige kanten tegen te gaan. Van een sluitingsadvies is dus geen sprake.

Uit het GGD leefstijlonderzoek uit 2011 blijkt dat in Almere meer jongeren in contact zijn gekomen met softdrugs. De constatering van de GGD wordt niet in verband gebracht met het gemeentelijk en landelijk softdrugsbeleid en er wordt geen verband gelegd met de eventuele verkoop vanuit coffeeshops. Uit de cijfers blijkt dat daar waar in andere gemeenten in Flevoland jongeren vaker (overmatig) alcohol gebruiken, in Almere vaker softdrugs wordt gebruikt. Op de vraag hoe jongeren aan de softdrugs komen wordt het vaakst 'Via vrienden', 'via (huis)dealer' of 'via via' geantwoord en de plek waar de Almeerse jongeren de softdrugs gebruiken is voor het belangrijkste deel 'buiten' of 'bij vrienden'. Het is dus de vraag of een coffeeshop veel invloed heeft op het softdrugs gebruik van de Almeerse jongeren. De constatering van de GGD wordt niet in verband gebracht met het gemeentelijk en landelijk softdrugsbeleid en er wordt geen verband gelegd met de eventuele verkoop vanuit coffeeshops.

Op dit moment gaat het landelijk beleid nog steeds uit van een gedoogbeleid voor softdrugs. De regering heeft echter wel aanleiding gezien om het gedoogbeleid aan te scherpen. De basis van het nieuwe gedoogbeleid wordt gevormd door de aangepaste gedoogcriteria in de Aanwijzing Opiumwet van het Openbaar Ministerie. Het beleid treedt gefaseerd in werking.

1.3 Reclamanten stellen dat coffeeshops overlast veroorzaken. Volgens hen ontstaan rondom plekken waar wiet e.d. worden verhandeld (zoals coffeeshops) problemen. In die zin wordt in de zienswijze verwezen naar een bericht in de Almere Vandaag d.d. 23 november 2001 dat er in de Staatsliedenwijk onhoudbare onlusten zijn. Deze onlusten komen voor ondanks de aanwezigheid van twee coffeeshops in Almere Stad. Volgens reclamanten leiden coffeeshops dus niet tot een afname van de overlast.

Zij vrezen dan ook veel overlast van de beoogde coffeeshop op Polderolak aangezien zij daar op nog geen 100 meter vandaan wonen. De beoogde coffeeshop zal volgens hen een aantrekkingskracht rond deze locatie op gebruikers en dealers uitoefenen.

Zij geven aan geen vertrouwen te hebben in het toezicht, controle en handhaving door de politie. Als er een melding wordt gedaan komt de politie niet opdagen. Dat gebeurt volgens reclamanten ook bij de coffeeshop in Almere Haven. De politie doet daar niets met de meldingen van bewoners. Het politiebureau voor Almere Buiten is te ver verwijderd van de beoogde coffeeshoplocatie. Daarnaast wijzen reclamanten erop dat de huidige wijkagent al overbelast is en niet aan zijn huidige taken toekomt.

Reclamanten zijn van mening dat het instellen van een klankbordgroep de omgekeerde wereld is. Het is niet aan de bewoners om na te gaan of er overlast ontstaat. De gemeente is kennelijk van mening dat de klankbordgroep de overlast van de coffeeshop moet opvangen.

Reclamanten vrezen verkeers- en parkeeroverlast. Klanten van coffeeshops rijden vaak gevaarlijk hard. Reclamanten stellen voor om de doorgang/overgang van de Poortmolenstraat naar Polderolak af te sluiten.

Antwoord gemeente.

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het onderdeel A van deze zienswijze, onder de kop 'Overlast'. In aanvulling hierop delen wij mede dat over het algemeen geldt dat bij het maken van het gedoogbeleid nooit de verwachting geweest dat

daarmee alle problemen rondom drugs zouden kunnen worden opgelost. Wel dat een deel van de (potentiële) drugsgebruikers uit het illegale circuit kon worden gehouden.

Over de eventuele afsluiting van de overgang Poortmolenstraat naar Poldervlak merken wij op dat een afsluiting voor autoverkeer en langzaamverkeer niet aan de orde is. De Poortmolenstraat vormt de tweede ontsluiting van Poldervlak voor het autoverkeer. Gezien de grootte van het terrein is dit zeer gewenst. Bij calamiteiten op de Splijtbakweg nabij de Polderdreef biedt deze straat een uitweg voor het autoverkeer op het achterste deel van het bedrijventerrein. De Poortmolenstraat is als erftoegangsweg de aangewezen route voor brommers (en scooters) om zich over te verplaatsen. Het overige langzaam verkeer (fietsers en Snorfietser) heeft de beschikking over de fietspaden Matieu Cordangpad en Pirellipad.

1.4: Reclamanten zetten vraagtekens bij de gekozen locatie. Reclamanten geven aan dat een coffeeshop bij voorkeur in een drukke omgeving moet zijn gelegen (zoals in de buurt van een politiebureau, winkelcentrum of café) en niet in een rustige woonwijk. Als de coffeeshop is gelegen in een drukke omgeving, gaan de klanten van de coffeeshop op in de drukte van het geheel. Een locatie in een rustige woonwijk is volgens reclamanten dus niet gewenst. Verder wordt aangegeven dat de locatie in het centrum Almere Buiten kennelijk niet in beeld is in verband met de aanwezigheid van het ROC. Reclamanten geven aan dat in hun ogen de Havenkom ook een geschikte locatie zou kunnen zijn, en dat niet duidelijk is wat de reden is dat die locatie is afgevalen. Er is kennelijk geen minimale afstand tussen woonbebouwing en coffeeshop voorgeschreven. Reclamanten wijzen erop dat naast de voorgestelde locatie voor de coffeeshop een dansschool is gelegen. Het zou beter zou als geen coffeeshop wordt geplaatst.

Antwoord gemeente.

Deze zienswijze heeft betrekking op de locatie van de coffeeshop. Voor beantwoording daarvan wordt verwezen naar het Algemeen deel A, onder de kop '**Beleidsmatige grondslag Coffeeshop en massagesalon**'. In aanvulling hierop delen wij mee dat de keuze voor Poldervlak is gekomen op basis van de criteria uit het coffeeshopbeleid. De keuze voor de Havenkom valt af omdat voor dit proces al een participatietraject is gevolgd en dat daarin niet is voorzien in een coffeeshop. Het toevoegen van een coffeeshop aan de bestaande plannen zou een negatieve wending aan het participatieproces kunnen geven. De keuze Havenkom voldoet echter wel aan de afstandsnormen tot scholen voor voortgezet- en basisonderwijs. Echter uit het locatieonderzoek zoals dat als bijlage 1 van het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd blijkt dat de locatie vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt niet bijzonder geschikt is.

De locatie Poldervlak voldoet beter aan de vereisten. Op deze locatie wordt voldaan aan de afstandscriteria uit het coffeeshopbeleid. De benodigde parkeerplaatsen kunnen daar op eigen terrein worden gerealiseerd, zodat er geen sprake is voor parkeeroverlast voor omwonenden en bedrijven. De verkeersaantrekkende werking van de coffeeshop wordt opgevangen in de huidige verkeersstromingen. Het is niet zodanig dat dit leidt tot een onaanvaardbare toename. Uit het verkeerskundig onderzoek, zoals dat is opgenomen in bijlage 9 van het bestemmingsplan, blijkt dat de toename van het autoverkeer in de naastgelegen woonwijk nihil is. Het brommers/fiets gebruik zal wel toenemen maar ook dat zal tijdens het drukste uur niet meer dan 12 scooters/brommers generen. Een dergelijke toename in het drukste uur kan worden gekwalificeerd als een geringe toename van het aantal brommers in verband met de komst van de coffeeshop. Hiervoor wordt verwezen naar pagina 13 van de reactienota van het voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak (opgenomen als bijlage 13 van het bestemmingsplan). Ten aanzien van maatschappelijke controle scoort deze locatie redelijk. Deze is zichtbaar vanaf het fietspad en de nabijgelegen busbaan. Aangrenzend zijn bedrijven met bedrijfswoningen gevestigd. De woningen in de Molenbuurt hebben niet direct zicht op de locatie, maar wel op de omgeving ervan. De locatie ligt op zichzelf: er is geen directe functiemenging met wonen, winkelen en leisure. Het klopt dat de locatie mogelijk net als de locatie aan de Havenkom te anoniem is, aangezien de locatie niet is gelegen te midden van andere, meest horeca, voorzieningen, zoals in een centrummilieu. Maar vergeleken met de locatie Havenkom is de locatie Poldervlak voor de politie goed handhaafbaar aangezien er geen nabij gelegen stegen en onderdoorgangen zijn. De politie kan snel ter plekke zijn vanwege de

naastgelegen busbaan en heeft bij het langsrijden zicht op de locatie. De locatie Poldervlak is gelegen te midden van bedrijven, en (bedrijfs-)woningen, en gelegen naast de woonwijk Molenbuurt. Daarnaast is het gelegen naast de busbaan die gebruikt wordt door controlerende instanties. Dat maakt dat deze locatie naar ons oordeel minder anoniem is dan de locatie aan de Havenkom. Om deze reden vinden wij dat de locatie Poldervlak aanvaardbaar en ook ten aanzien van sociale veiligheid.

In het algemeen wordt een centrumgebied gezien als een logisch gebied voor vestiging van een coffeeshop. Zo zijn in andere grote steden coffeeshops veelal gelegen te midden van andere, meest horeca, voorzieningen. Een centrumgebied, zoals Almere Buiten Centrum zou inderdaad de voorkeur genieten. Dit is een uitgaansgebied met horeca, het is er relatief druk, er is daarmee een grote kans op sociale controle; goed bereikbaar, parkeermogelijkheden. Maar ook zo'n locatie moet voldoen aan het criterium van 250 meter afstand, en straks 350 meter tot scholen. In het geval van het centrumgebied Almere Buiten kan daar niet aan worden voldaan. Gezien het belang van het handhaven van deze afstandsnormen, zoals deze met name zijn ingegeven op grond van landelijk beleid, is de burgemeester niet voornemens om voor de vestiging van deze coffeeshop van de voorgeschreven afstandsnorm af te wijken. Het afstandscriterium is immers opgesteld om het middelengebruik van minderjarigen tegen te gaan. Met name jongeren dienen beschermd te worden tegen drugs- en alcoholgebruik en daarmee samenhangend probleemgedrag.

Het is juist dat er geen minimale afstand tussen woonbebouwing en coffeeshop is voorgeschreven. Er is ook geen voornemen of intentie om dit te veranderen, ook niet onder de verscherpte landelijke richtlijn.

Het klopt dat er naast de coffeeshop een dansschool is gelegen. De afstandsnormen zijn voorgeschreven voor scholen van voortgezet onderwijs. Een dansschool is te kwalificeren als een sport- / recreatieve voorziening, en daarvoor gelden geen afstandsnormen. In zowel landelijk als gemeentelijk beleid is er voor gekozen om de afstandsnormen te laten gelden voor voortgezet onderwijs. De gemeente Almere heeft dit nog verscherpt door hieraan de basisscholen toe te voegen. De gemeente heeft daartoe een bevoegdheid aangezien het landelijk beleid is dat gemeenten wel strengere regels mag stellen, maar geen lichtere. Vooralsnog is de gemeente niet voornemens om ook afstandsnormen te hanteren voor andere functies dan scholen (zoals bijvoorbeeld speelplaatsen, kinderdagverblijven of dansscholen).

1.5 Reclamanten geven aan dat het hen steekt dat de voorraad van een coffeeshop van 500 gram geldt als 'ijzeren voorraad'. Dit betekent dat de te verkopen hoeveelheid vele malen groter is gedurende de dag, als er maar na sluiting niet meer dan 500 gram op voorraad is. Dit stond niet in de Reactienota. Verder geven zij aan dat B&W niet serieus lijken in te gaan op tegenargumenten en voorstellen, zoals ten aanzien van andere locaties. Alle reacties worden met algemeenheden en vage onderzoeken van tafel geveegd.

Antwoord gemeente.

In de reactienota is inderdaad aangegeven dat een maximum voorraad softdrugs van 500 gram is toegestaan. Een ondernemer is verplicht zich te houden aan de voorgestelde maximumvoorraad softdrugs. Mocht de exploitant gedurende de dag te weinig voorraad hebben dan is tussentijdse bevoorrading nodig.

Voor de locatie van de coffeeshop is in het najaar 2010 een communicatietraject doorlopen, zijn brieven rondgestuurd, zijn gesprekken geweest met buurtbewoners en ondernemers en is het aan de orde geweest in platformoverleggen. Vooraf aan de procedure van dit bestemmingsplan is ten tijde van het voorontwerp op 8 februari 2011 een inloopavond georganiseerd. Naar aanleiding van raadvragen is het onderwerp behandeld in de politieke markt d.d.10 februari 2011. Ook is er met raadsleden een bezoek georganiseerd, en heeft op 8 december 2010 een werkbezoek plaatsgevonden bij een vertegenwoordiging van bedrijven door burgemeester en wethouder EZ. Tevens is er sinds de eerste plannen een website waarop alle informatie over de massagesalon, coffeeshop en het bestemmingsplan Poldervlak is terug te vinden. Op deze website zijn alle brieven terug te vinden en is er een lijst van 'veel gestelde vragen' (frequently

asked questions, FAQ). In de bijlage bij deze zienswijzennota is de tekst van de website, de FAQ's en de brieven als bijlage opgenomen.

Ook voor dit ontwerpbestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen op grond waarvan een ieder zienswijzen kan indienen. Alle ingekomen inspraakreacties zijn opgenomen in de reactienota, en de zienswijzen in onderhavige zienswijzennota. Het streven van het college is om op elke ingekomen reactie een zo volledig en duidelijk mogelijk antwoord te geven. Burgemeester en wethouders waarderen het initiatief van reclamanten om de zienswijzen persoonlijk toe te lichten in een gesprek. Dit kan de zorgvuldige besluitvorming alleen maar ten goede komen.

Gezien de voorbereiding en de doorlopen procedures met dit bestemmingsplan en het project coffeeshop zijn wij van oordeel dat we op een zorgvuldige en volledige wijze betrokkenen gelegenheid hebben gegeven hun reacties kenbaar te maken en die hebben beantwoord.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; dit leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Relamant 2 (ondernemer aan de Splitsbakweg 100)

Zienswijze namens Almere–Tours / Classic Coach Company;

De zienswijze is gedateerd op 13 december 2011, en door ons ontvangen op 14 december 2011; versienummer. 2069504

2.1 Reclamant geeft aan het onacceptabel te vinden dat er een massagesalon direct tegenover hun locatie wordt gevestigd. Het heeft een negatieve uitstraling. Het bevreemdt hen dat de vergunning is verleend.

Antwoord gemeente:

Onder het huidige bestemmingsplan uit 1994 is een massagesalon op dit gedeelte van het bedrijventerrein toegestaan. Deze gronden zijn in dit bestemmingsplan aangewezen met de aanduiding 'dienstverlening' (d). Dienstverlenende bedrijven zijn op die gronden dan toegestaan. Onder 'dienstverlening' dient volgens het huidige bestemmingsplan uit 1994 te worden verstaan: *'het ondernemingsgewijze leveren van diensten ter ontspanning of verzorging van personen, danwel tot onderhoud of herstel van goederen met uitzondering van horeca en detailhandel'*. Dit betekent dat het bij recht is toegestaan dat op basis van dit bestemmingsplan uit 1994 overall op de gronden met de aanduiding 'dienstverlening' (d) een massagesalon is toegestaan. In de procedure wegens het verlenen van de ontheffing ex artikel 3.23, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (oud) heeft de Rechtbank Zwolle–Lelystad op 18 juli 2011 ook zo besloten. Tegen deze uitspraak heeft de VBA wel hoger beroep ingesteld, maar dat hoger beroep is in februari 2012 ingetrokken. Dit betekent dat de uitspraak van de Rechtbank Zwolle–Lelystad in die procedure onherroepelijk is geworden.

Het nieuwe bestemmingsplan stelt juist beperkingen aan het oprichten van massagesalons en seksinrichtingen. Het nieuwe bestemmingsplan geeft namelijk uitvoering aan het gemeentelijk Prostitutiebeleid zoals dat in 2000 is vastgesteld. In het nieuwe plan krijgt dienstverlening een andere definitie, zodat seksinrichtingen daar meer niet onder vallen. Bovendien is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen als strijdig wordt gezien met het bestemmingsplan. Dit betekent echter niet een absoluut verbod op seksinrichtingen aangezien op grond van het gemeentelijk Prostitutiebeleid (slechts) 1 privé–huis, 1 erotische massagesalon, of 1 parenclub is toegestaan.

Wij hebben een aanvraag ontvangen voor een massagesalon aan de Bakkenzuigerstraat 50. In het nieuwe bestemmingsplan hebben we deze locatie met een specifieke aanduiding 'seksinrichting' (si) aangegeven. Dit betekent dat alleen op deze locatie een massagesalon is toegestaan. Het is volgens het nieuwe bestemmingsplan dan niet toegestaan om nieuwe seksinrichtingen elders op het bedrijventerrein vestigen. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid

opgenomen dat mocht de bedrijfsvoering van de massagesalon stoppen het college de bevoegdheid geeft om na drie jaar de aanduiding via een wijzigingsplan te verwijderen. Het is dan weer wel mogelijk dat een nieuwe aanvraag wordt ingediend voor een andere locatie op het bedrijventerrein Poldervlak. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet er dan in dat het college dan eveneens via een wijzigingsbevoegdheid een andere locatie kan aanwijzen. Daartoe dient dan een wijzigingsplan te worden vastgesteld, waarvoor een uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen; daartegen is ook beroep bij de rechter mogelijk.

2.2 Reclamanten geven aan dat de coffeeshop niet acceptabel is aangezien dit een negatieve klank geeft aan de omgeving en leidt tot ongewilde bezoekers op het bedrijventerrein. De politie is nu al niet in staat om veilig bedrijventerrein te garanderen. Dat blijkt uit de misdaadcijfers van deze locatie. Met de komst van de coffeeshop wordt het bedrijventerrein onevenredig zwaar belast ten opzichte van andere bedrijventerreinen. Dit zal z'n weerslag krijgen op de waarde van de verhuur- en verkoopbaarheid van de panden. Reclamanten gaan ervan uit dat de gemeente dit bij de besluitvorming meeneemt en anders voor de gevolgen en eventuele planschadeclaims garant zal staan.

Antwoord gemeente:

Ten aanzien van de verloedering/overlast wordt verwezen naar hetgeen daarover is opgenomen in het algemene deel onder A, onder de kop 'Overlast'. In aanvulling daarop delen we mee dat dit gedeelte van het bedrijventerrein Poldervlak is gelegen aan de rand van een woonwijk en dat ook onder het huidige bestemmingsplan uit 1994 ruimte is geschapen om naast industriële, en ambachtelijke bedrijven (waarmee wordt bedoeld op bedrijvigheid die traditioneel op een bedrijventerrein thuis horen, zoals het vervaardigen en het bewerken van goederen) ook dienstverlenende bedrijven toe te staan. Hiermee is toen al een lijn gezet om dit gedeelte van het bedrijventerrein niet louter voor te behouden aan klassieke bedrijfsactiviteiten, maar juist ook andersoortige functies. In die zin is dit gedeelte van het bedrijventerrein al verkleurd in een overgangszone (Onder het algemeen deel A, onder de kop '**Karakteristiek bedrijventerrein, toepasselijk beleid, functiemenging en verlaging milieuzonering**' wordt ingegaan op deze verkleuring). Zo hebben zich sportscholen, dansscholen, en maatschappelijke voorzieningen op dit gedeelte van het bedrijventerrein gevestigd. Dit brengt met zich mee dat verschillende mensen met verschillende redenen dit terrein bezoeken. De komst van een coffeeshop op deze locatie is in die zin dan ook niet zo vreemd, wij zijn het dan ook niet eens met de stelling dat hiermee Poldervlak in vergelijking met andere bedrijventerreinen onevenredig zwaar wordt belast. Gezien de specifieke kenmerken van het bedrijventerrein Poldervlak (gelegen aan de woonwijk Molenbuurt, en gezien de ruimte voor kleinschalige (dienstverlenende) ondernemingen,) en gegeven het feit dat er historische gezien al een verkleuring plaatsgevonden, kan niet zomaar een vergelijking worden gemaakt met de 'andere bedrijventerreinen'.

De gemeente is van oordeel dat de gestelde negatieve gevolgen voor de bedrijven op dit terrein met onder andere het instellen van een klankbordgroep en reguliere leefbaarheidsoverleggen, alsmede de overleggen in het kader van het Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen (KVOB) voldoende zijn ondervangen. Overigens wijzen wij er hier nogmaals op dat gedragingen in strijd met onder andere wettelijke voorschriften en de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Almere (APV) niet worden gereguleerd via het onderhavige bestemmingsplan. Indien tegen eventuele overlast zou moeten worden opgetreden, dan kan dat gebeuren op grond van andere (wettelijke) regelingen dan de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van eventuele planschadeclaims wordt verwezen naar Algemeen deel A, onder de kop '**Waardedaling bedrijventerrein/Woningen**'. In aanvulling daarop delen we mee dat ook gezegd kan worden dat eventuele tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening geen betrekking kan hebben op het niet naleven door personen van wettelijk voorschriften of mogelijke uitwassen van hun gedrag. Hiervoor wordt verwezen naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 januari 2007

(AbRS 10 januari 2007, 200602660/1) en van 28 november 2001 (AbRS 28 november 2001, 200100834/1, AB 2002,127).

2.3 Reclamanten geven aan dat hun bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan te laag is ingeschaald. In het nieuwe bestemmingsplan zijn voor het perceel Spleijbakweg 100 bedrijven tot en met categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Reclamanten geven aan dat hun bedrijfsvoering bestaat uit de reparatie van vrachtauto's en een touringcar bedrijf. Deze activiteiten vallen volgens de VNG lijst Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 3.2.

Antwoord gemeente:

In het voorontwerp en in het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak is uitgegaan dat de bestaande bedrijfsvoering gezien de omvang te kwalificeren is als milieucategorie 2. Bij de heroverweging naar aanleiding van de zienswijze blijkt daartoe onvoldoende reden te zijn, zodat het vast te stellen bestemmingsplan het perceel Spleijbakweg 100 voorzien van een aanduiding op grond waarvan bedrijfsvoering tot en met categorie 3.2 is toegestaan.

2.4 Reclamanten geven aan dat een gedeelte van de aanduiding Waarde-Archeologie 1 over het terrein loopt, en dat daardoor voorziene uitbreidingen van het bedrijventerrein zal leiden tot onnodige kosten.

Antwoord gemeente:

De beschermwaarde voor archeologie vloeit thans ook al voort uit de gemeentelijke Archeologieverordening. Zolang de waarde archeologie op grond van de gemeentelijke beleidskaart niet is vertaald in het bestemmingsplan, geldt een archeologische onderzoeksverplichting op grond van de gemeentelijke Archeologieverordening. Met het opnemen van de aanduiding wordt uitvoering gegeven aan en tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting om waarborgen te scheppen voor archeologische vindplaatsen.

“Archeologische waarde” betekent dat hier eerst onderzoek moet worden gedaan, voordat eventueel een vergunning kan worden verleend. Niet elk onderzoek levert per se een afwijzing op. Er zijn ook enkele uitzonderingen, zoals opgenomen in artikelen 4 en 11 van de Archeologieverordening (2009):

“Artikel 4 Archeologievergunning

1. Het is verboden zonder vergunning van het college of in strijd met bij zodanige vergunning verbonden voorschriften een archeologisch waardevol terrein of selectiegebied te verstoren of in enig opzicht te wijzigen.
2. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing in de volgende situaties:
 - a. Projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m² in selectiegebieden;
 - b. Bodemingrepen niet dieper dan 50 cm beneden maaiveld in selectiegebieden.
 - c. Bij door het college in nadere regels vastgestelde situaties.”

“Artikel 11 Niet van toepassing zijn van verordening en verbod

1. Deze verordening is niet van toepassing op terreinen of gebieden voor zover in het geldende bestemmingsplan dat op die terreinen en gebieden betrekking heeft, bepalingen zijn opgenomen omtrent de archeologische monumentenzorg aangaande die terreinen of gebieden.
2. Deze verordening is eveneens niet van toepassing indien
 - a. het een verstoring of wijziging betreft van een wettelijk beschermd archeologisch monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - b. het een verstoring of wijziging betreft van een terrein of gebied waarvoor, na de inwerkingtreding van deze verordening, een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld en inwerking is getreden.”

Mocht de uitbreiding kleiner zijn dan 100m², dan geldt dus geen onderzoeksverplichting. De onderzoeksverplichting ten behoeve voor archeologie geldt ook niet voor terreinen waarop onderheide bebouwing is gerealiseerd. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt bij vaststelling op dit punt aangepast. Ten slotte wordt opgemerkt dat het de grondgebruiker vrij staat om uit te breiden buiten de aanduiding Archeologische waarde-1, zodat geen archeologische onderzoeksverplichting is voorgeschreven.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden ten aanzien van de punten 2.1, 2.2 en 2.4 niet gedeeld en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze van reclamanten onder punt 2.3 geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- de functieaanduiding bedrijven tot en met categorie 3.2 aan te geven op het perceel Splijtbakweg 100, met de daaraan gekoppelde wijzigingsbevoegdheid om bij beëindiging van de bedrijfsvoering na drie jaar de aanduiding te verwijderen²;
- De toelichting in hoofdstuk 5.2 onder milieuzonering aan te passen zodat melding wordt gemaakt van een bedrijfsvoering categorie 3.2 op Splijtbakweg 100;
- Het beschermingsniveau van de massagesalon te verlagen in die zin dat op een afstand van 30 meter van de massagesalon activiteiten van milieucategorie 3.2 zijn toegestaan.

Reclamant 3 (Oliemolenstraat 1, Almere)

Mondelinge zienswijze, namens Brockhoff & Van Leeuwen Beheer B.V., eigenaar van het perceel Oliemolenstraat 1, Almere. De mondelinge zienswijze is op 15 december 2011 ingediend en geregistreerd onder versienummer 2112894.

3. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan te beperkt is voor de exploitatie van het pand. Het pand is een voormalig autobedrijf en staat circa 2 jaar leeg. Het is niet te verhuren en dat geeft financieringslasten voor de eigenaar. Er zijn wel geïnteresseerden in de locatie, maar het ketst veelal af op het toegestane gebruik volgens het bestemmingsplan. Alleen met een uitgebreide procedure kan een gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan worden toegelaten en dat schikt potentiële kopers/huurders af.

Reclamant wenst het toegestane gebruik in het ontwerpbestemmingsplan te verruimen, zodat daarmee de verhuur- en verkoopbaarheid wordt vergroot. In die zin stelt hij voor om de gebruiksmogelijkheden te verruimen tot onder meer: - Kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang/naschoolse opvang; catering/zalencentrum/partycentrum; sportcentrum; - dansschool;- bowlingbaan;- ambulante detailhandel ruimer dan alleen ABC; toonzaal en verkoop van, onder meer meubels, keukens, badkamers, tegels en vloeren; outlet voor, onder meer, meubels, kleding, etc.; bouwmarkt; kringloopwinkel; kerken; maatschappelijke functies; kantoren; bedrijvigheid;- dienstverlening.

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het Algemeen deel onder A, onder de kop '**Karakteristiek bedrijventerrein, toepasselijk beleid, functiemenging en verlaging milieuzonering**'. In aanvulling daarop delen we mee dat het gebruik van het nieuwe bestemmingsplan in grote lijnen een voortzetting van het toegestane gebruik is onder het vigerende bestemmingsplan uit 1994. Net als in het huidige bestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan Poldervlak 2011 voor deze locatie perifere detailhandel toegestaan in de branches auto's boten caravans, bedrijfsactiviteiten en dienstverlening.

Aangezien op 15 maart 2012 de nieuwe Detailhandelsvisie 2012 door de raad is vastgesteld, en bekend gemaakt op 20 april 2012 is het vast te stellen bestemmingsplan Poldervlak 2011 hierop aangepast. Deze aanpassing komt er kortweg op neer dat perifere detailhandel op de locatie Oliemolenstraat 1 niet alleen is voorbehouden voor de branches auto's, boten, caravans,

² Bij amendement van VVD en D66 bij vaststelling van dit plan op 12 juli 2012 is de wijzigingsbevoegdheid om de aanduidingen categorie 3.2 en 3.1 te verwijderen, komen te vervallen.

motoren, (brom)fietsen en tenten, maar ook voor de branches wooninrichting, keukens, sanitair/badkamers, grootschalige meubelbedrijven, tuincentra en bouwmarkten. Andere vormen van detailhandel als hoofdactiviteit zijn niet toegestaan.

Wel toegestaan is ondergeschikte detailhandel die verband houdt met de hoofdactiviteit, met als criterium: maximaal 20% van het bvo tot maximum van 100 m² wvo, dan wel maximaal 20% van de omzet.

Ook e-commerce zonder showroom en/of afhaalmogelijkheid is toegestaan; dit wordt niet als detailhandel beschouwd, maar als bedrijf. Bij showroom-afhaalmogelijkheid is er sprake van detailhandel. In dat geval is de regeling ondergeschikte detailhandel van toepassing.

Verder is bepaald dat het detailhandelsdeel van tabel 3 van de GVV is vervangen door het toetsingskader uit de Detailhandelsvisie.

Voor alle vestigingen op het bedrijventerrein geldt, dat alle parkeren en bevoorrading op eigen terrein dient plaats te vinden en dat er geen (onevenredige) verkeersoverlast mag ontstaan. Adres Oliemolenstraat 1 is een kavel van 4.100 m² terrein. De Oliemolenweg takt af van de Molenweg, op zeer korte afstand (ca 25 meter) van de Polderdreef.

Omdat de strook ten westen van de Molenbuurt en evenwijdig aan de Polderdreef kleinschalig van opzet is en tegelijk ook de entree naar de buurt is (Molenweg en Papiermolenweg), wordt nieuwe PDV hier uitgesloten. De perifere detailhandel die hier al zit zijn met de specifieke aanduiding voor detailhandel – perifere detailhandel aangegeven.

Omdat de zone tussen de Polderdreef en de Molenbuurt geen binnenstedelijk bedrijventerrein is, is in principe een aantal functies niet toegestaan (GVV). Maatschappelijke voorzieningen zijn alleen als onderdeel van een business facility point toegestaan. Een facility point dient ten dienste te zijn van het bedrijventerrein. Maatschappelijke functies zijn veelal te kwalificeren als milieugevoelige functies en stellen eisen (zoals kinderdagverblijf met minimale buitenruimte, geluid, en personendichtheden) die gevolgen kunnen hebben voor de bedrijfsvoering van ondernemingen in de omgeving.

Er zijn echter geen aanknopingspunten in het beleid te vinden die een verruiming van de functies op deze locatie zouden ondersteunen, noch is er enig aanleiding om van deze beleidsuitgangspunten af te wijken. Detailhandel is gemeentebreed niet toegestaan op bedrijventerreinen en maatschappelijke functies zijn niet mogelijk op reguliere bedrijventerreinen.

Voorzover het reguliere bedrijventerrein Poldervlak in de GVV is aangewezen met de binnenstedelijke zoekzone, geldt dat in dit gedeelte nieuwe maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en recreatie (categorie A en B van de VNG ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging’) voor individuele gevallen op basis van een goede onderbouwing via een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid of postzegelbestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt (hiervoor verwijzen we naar hetgeen hierover in de toelichting is opgenomen in paragraaf 4.3.4, onder de subkop ‘Gemeentelijke visie op het vestigingsbeleid (GVV) (vastgesteld door de raad op 18 februari 2010)’. Voor elk nieuw initiatief dient een buitenplans ruimtelijk besluit te worden genomen, voorzien van een goede onderbouwing, voordat deze kunnen worden toegestaan. Met een buitenplans ruimtelijk besluit doelen we op een buitenplanse afwijkingsvergunning zoals bijv. op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), danwel het opstellen van een (postzegel)bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Hiermee wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt van het college om functiemenging op vestigingslocaties te faciliteren en te stimuleren (zie pagina 17 van de GVV). Voor het gemengde gedeelte heeft het college dus een positieve grondhouding om – voorzover een nieuw individueel initiatief zich aandient in het gemengde gedeelte van het bedrijventerrein, en voorzien is van een goede onderbouwing, – de inspanning te verrichten medewerking te verlenen aan een buitenplanse ruimtelijke procedure. Op die manier kan per individueel geval een afweging plaatsvinden omtrent de aanvaardbaarheid van het individuele initiatief, en bestaat de mogelijkheid om voor belanghebbenden het besluit in rechte te laten toetsen. In dit

bestemmingsplan vertalen we het stimuleren en faciliteren van functiemening niet naar een algemene regeling dat deze functies bij recht zijn toegestaan, aangezien het uitgangspunt blijft dat het gaat om een afweging voor individuele gevallen en dat Poldervlak primair is te kwalificeren als een regulier modern gemengd bedrijventerrein waarin deze functies niet passend zijn.

Met de positieve grondhouding van het college door in principe mee te werken aan individuele gevallen ten aanzien van buitenplanse afwijkingsbevoegdheden, wordt voor het gemengde gedeelte als het ware een beperkte beleidsmatige uitzondering gegeven op het algemene uitgangspunt dat Poldervlak gekwalificeerd dient te worden als een regulier modern gemengd bedrijventerrein. De uitzondering is beperkt omdat het gaat om een positieve grondhouding van het college om een bepaalde inspanning te verrichten voor individuele gevallen (namelijk mee te werken aan een buitenplanse ruimtelijke procedure), waarmee nog geen uitspraak wordt gedaan over het resultaat (namelijk de uiteindelijke vestiging).

In de GVV staat dat aanpassingen in de loop van de tijd worden doorgevoerd in het kader van actualisering van bestemmingsplannen. Voor Poldervlak betekent dit dat de bestaande maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en recreatie met een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan worden aangegeven en daarmee zijn toegelaten.

Deze locatie betreft een stukje regulier modern gemengd bedrijventerrein waarvoor het volgende programma is vastgelegd in de GVV: – bedrijven tot en met categorie 3.2 worden toegestaan; – (bedrijfs)woningen worden niet toegestaan; mag maximaal 50% van het brutovloeroppervlak per bedrijf worden benut voor kantoordoeleinden;– parkeren op eigen terrein; wordt grootschalige detailhandel niet toegestaan.

Als correctie op het programma van de GVV wordt voor het gemengde gedeelte op Poldervlak, gezien nabijheid woonwijk en de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen, en gevoelige functies zoals kinderdagverblijven, de maximaal toelaatbare milieucategorie voor een gedeelte van het bedrijventerrein verlaagd tot maximaal milieucategorie 2. Op grond van flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan zijn bedrijven tot maximaal categorie 3.1 ook toelaatbaar in dit gedeelte van het bedrijventerrein mits deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot bedrijven met milieucategorie 2.

Met het vaststellen van de Detailhandelsvisie 2012 zijn de bepalingen omtrent detailhandel in de GVV komen te vervallen. De nieuwe Detailhandelsvisie is maatgevend voor de bepalingen omtrent detailhandel in het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan Poldervlak. Aangezien deze op onderdelen een verruiming betekent ten opzichte van het oude beleid en daarmee aan wensen tegemoet wordt gekomen, zijn wij van oordeel dat deze aanpassing in deze fase van de bestemmingsplanprocedure kan worden meegenomen.

Het belang dat de eigenaar heeft bij het verruimen van de gebruiksmogelijkheden tot functies die verder gaan dan wat op grond van beleid is toegelaten. weegt niet op tegen het algemeen belang om in het bestemmingsplan het geldend beleid te vertalen. Er zijn geen omstandigheden aanwezig die nopen tot het afwijken van dit beleid om daarmee op deze locatie andere functies toe te staan dan op grond van het beleid toelaatbaar is. De bestaande regeling in het bestemmingsplan en de regeling onder het nieuwe bestemmingsplan bieden voldoende ruimte voor diverse gebruiksmogelijkheden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om het gebouw in te richten voor dienstverlening; e-commerce, perifere detailhandel, maar ook bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten (en 3.1 bedrijfsactiviteiten mits deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven uit milieucategorie 2.)

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4 (namens R. Smeenk Beheer BV, Grindzuigerstraat 45 Almere)

Zienswijze namens Rick Smeenk Beheer B.V., gevestigd aan de Grindzuigerstraat 45 te Almere. De zienswijze is gedateerd op 12 december 2011, door ons ontvangen op 16 december 2011, en geregistreerd onder versienummer: 2066354.

4.1 Reclamant stelt dat bedrijventerreinen niet voor maatschappelijke functies zijn. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als het de functie van bedrijventerrein versterkt. Het vestigen van een coffeeshop en een massagesalon voldoet hier niet aan.

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hierover in het algemeen deel van deze zienswijzennota is opgenomen onder onderdeel A, onder de kop: **'Karakter bedrijventerrein, toepasselijk beleid, functiemenging en verlaging milieuzonering'**. In aanvulling daarop delen wij mee dat in de GVV over functiemenging is opgenomen: "Er is ook een tendens naar menging van wonen en werken vanwege motieven als levendigheid, veiligheid, sociale controle en minder mobiliteit. Bij (kleinschalige) bedrijvigheid is er behoefte naar menging van verschillende activiteiten/werkvormen zoals kantoor, distributie en productie op een locatie om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen en daarmee door te kunnen groeien."

Functiemenging is dus geen doel op zich. Het uitgangspunt is in ieder geval, dat de zittende bedrijven er geen last van moeten ondervinden. Het zou goed zijn, als het mengen van functies leidt tot een versterking van de functie van het bedrijventerrein. Men kan evenwel niet voorbij gaan aan het feit dat voor menige functie een ideale locatie niet altijd (meer) voorhanden is.

Voor beantwoording ten aanzien van het vestigen van de coffeeshop en de massagesalon wordt verwezen naar het algemeen deel van deze zienswijzennota onder onderdeel A, onder de kop: **'Beleidsmatige grondslag Coffeeshop en massagesalon'**

4.2 In de Gemeentelijke Vestigingvisie zijn bedrijventerreinen aangewezen in verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein slechts in één categorie vallen. In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente uit van zowel een regulier bedrijventerrein als een binnenstedelijk bedrijventerrein. Deze categorieën hanteert de gemeente willekeurig. Voor de massagesalon wordt uitgegaan van een regulier bedrijventerrein, en voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt uitgegaan van een binnenstedelijk karakter.

Uitgangspunt zou moeten zijn een regulier bedrijventerrein zonder beperkingen voor ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming te verkopen.

In de procedure tegen de ontheffing ex art. 3.23 Wro voor de massagesalon stelt de gemeente dat de GVV niet kenbaar is gemaakt en dus niet in werking is getreden. Bovendien heeft de provincie goedkeuring onthouden aan de 'zoekzones met binnenstedelijk karakter'. Op welke beleidsnota's is het bestemmingsplan gebaseerd?

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het algemene gedeelte onder A van deze zienswijzennota, onder de kop **'Karakter bedrijventerrein, toepasselijk beleid, functiemenging en verlaging milieuzonering'**. In aanvulling hierop delen wij mee dat het bedrijventerrein Poldervlak een modern gemengd bedrijventerrein is, bestemd voor bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 t/m 3. Het terrein valt niet onder 'binnenstedelijk'. Dat sluit niet uit dat delen van het terrein kunnen worden gezoneerd, waarbij in de ene zone andere regels gelden dan in de andere. Overgangen naar een aangrenzend woongebied worden veelal gezoneerd, dat wil zeggen, in een dergelijke zone wordt een lichtere bedrijvigheid toegestaan dan in andere delen van het terrein, in verband met de milieugevoeligheid van wonen. Zo kan toch een binnenstedelijk karakter ontstaan. Vaak gaat het om activiteiten die op zich wel passen in een woongebied of binnenstedelijk terrein, maar daar niet terecht kunnen door gebrek aan ruimte.

In de GVV wordt de hele zone langs de Molenbuurt omschreven als zoekruimte voor zones met binnenstedelijk karakter. Dat betekent dat functiemenging hier in principe mogelijk is, maar wel per geval moet worden beoordeeld.

De beleidsstukken waarop het bestemmingsplan is gebaseerd zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

4.3 Reclamant heeft bezwaren tegen het verlagen van de milieucategorie van 3 naar 2. De verlaging van de milieucategorie leidt immers tot beperkingen voor de bestaande bedrijven. Zij hebben niet de mogelijkheid om uit te breiden en zij hebben zich destijds gevestigd in de wetenschap dat hier activiteiten zijn toegestaan tot en met categorie 3. Het verlagen strookt daarom ook niet met het gestelde uitgangspunt in het plan dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Een beperking van de milieucategorie leidt tot planschade.

De aanpassing van de milieucategorie heeft niets te maken met de economische functie van het bedrijventerrein, hetgeen uitgangspunt zou moeten zijn in het bestemmingsplan. De aanpassing van de milieucategorie is alleen om maatschappelijke functies ruimte te geven. Bij de opbouw van deze stad is met deze functies onvoldoende rekening gehouden in de woonwijken (de plek waar de voorzieningen thuis horen) en dat wordt nu afgewenteld op de bedrijventerreinen.

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het algemene gedeelte onder A van deze zienswijzennota, onder de kop '**Karakter bedrijventerrein, toepasselijk beleid, functiemenging en verlaging milieuzonering**'. In aanvulling hierop delen wij mee dat de economische functie van het bedrijventerrein leidend blijft. Dat neemt niet weg dat er tegenwoordig wat anders tegen de opzet van een bedrijventerrein wordt aangekeken dan in het verleden. Strikte functiescheiding met harde grenzen wordt ingeruild voor een bepaalde mate van functiemenging. Met name waar bedrijventerreinen grenzen aan een andersoortig gebied, zoals woonwijk of centrum, lenen die zich voor het maken van een overgangszone. In zo'n zone passen dan vooral ook functies die zelf wat minder milieubelastend zijn. Vaak zijn het daarentegen wel functies die zelf licht milieugevoelig zijn en daarom enige beperking opleggen aan bedrijven in de omgeving.

De manier waarop in het bestemmingsplan zo'n overgangszone wordt 'geregeld' is zonerings: een deel van het terrein wordt/blijft bestemd voor 'echte' bedrijven met bijbehorende hoge milieucategorie. Een deel wordt (mede) bestemd voor perifere detailhandel (verplicht vanwege de nota detailhandel 2012), en een deel wordt bestemd als een zone met lichtere bedrijvigheid en functies die passen.

In de zone langs de Molenbuurt wordt de toegestane milieucategorie verlaagd. Aanwezige bedrijven die vallen onder de oorspronkelijke hogere milieucategorie behouden wel het recht op die hogere milieucategorie; ze kunnen ook binnen hun kavel uitbreiden. Ook bij verkoop kan die bedrijfsactiviteit worden voortgezet. Maar omdat het beleid is te komen tot een lagere categorie, worden wel voor de toekomst beperkingen opgelegd. Zo is geregeld dat wanneer een bedrijf gedurende drie achtereenvolgende jaren geen activiteit uitoefent die onder de hogere categorie valt, het college het recht heeft deze hogere categorie uit het bestemmingsplan te halen.

De standaardregeling is dat de hoofdaanduiding die met de gewenste milieucategorie is en bedrijven die onder een hogere categorie vallen een zg. maatbestemming krijgen, het zijn uitzonderingen.

Overigens leveren dergelijke 'overgangsfuncties' ook hun bijdrage aan de werkgelegenheid, ook al vallen ze vaak niet onder het begrip 'bedrijf', zoals omschreven in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de mogelijke planschadeclaims wordt verwezen naar het algemeen gedeelte onder A, onder de kop: '**Waardedaling Bedrijventerrein/Woningen**'. In aanvulling op wat daar is opgenomen melden wij dat beperking van de milieucategorie kan leiden tot planschade. In deze fase van het bestemmingsplan is het ondoenlijk om de te verwachte planschade naar

aanleiding van de milieuzonering in kaart te brengen. Indien personen menen dat zij daarvoor in aanmerking komen zal de schade ook moeten worden aangetoond. Hierbij moet rekening worden gehouden dat de thans zittende categorie 3 bedrijven in het gedeelte van het bedrijventerrein waar de milieuzonering wordt verlaagd, hun bedrijfsvoering kunnen blijven uitvoeren, het ook kunnen uitbreiden (zolang ze maar binnen de grenzen van de specifieke aanduiding blijven), en de bedrijfsvoering ook zouden kunnen overdragen. Alleen in het geval de bedrijfsvoering langer dan drie jaren niet in gebruik is, heeft het college de bevoegdheid (niet de plicht) om de specifieke aanduiding te verwijderen.

4.4 Reclamant geeft aan tegen de vestiging te zijn van een massagesalon op het bedrijventerrein en verwijst naar de zienswijze die reclamant heeft toegestuurd d.d. 2-5-2010. Reclamant verzoekt de mogelijkheid voor de vestiging van het bedrijventerrein te schrappen.

Antwoord gemeente:

De genoemde zienswijze d.d. 2-5-2010 is de zienswijze van reclamant in een andere procedure. Hierin heeft de rechter op 18 juli 2011 uitspraak gedaan (Registratienummer Awb 11/182) en geoordeeld dat het vestigen op het bedrijventerrein Poldervlak in het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Het hoger beroep in deze zaak (Nb. ingesteld door andere dan reclamant) is medio februari 2012 ingetrokken. Nu de rechter in deze zaak onherroepelijk uitspraak heeft gedaan, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet nader ingegaan op de zienswijze zoals reclamant die heeft ingediend in ontheffingsprocedure voor de komst van de massagesalon op Poldervlak.

Er kan gezegd worden dat onder het huidige oude bestemmingsplan een massagesalon bij recht was toegestaan. Onder het nieuwe bestemmingsplan wordt dat beperkt conform de voorwaarden die zijn opgenomen in het prostitutiebeleid: Daarin is opgenomen dat er op de bedrijventerreinen Gooisekant, Hollandsekant, Markerkant, Poldervlak De Steiger, De Vaart en Veluwsekant maximaal 5 privé-huizen, 5 erotische massagesalons en 3 parenclubs zijn toegestaan, met dien verstande dat per bedrijventerrein maximaal 1 privé-huis, 1 erotische massagesalon of 1 parenclub is toegestaan. Verder is opgenomen dat de vestiging geen onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast in de directe omgeving van de seksinrichting tot gevolg heeft; de seksinrichting niet groter is dan 500m² bruto vloeroppervlak, en niet meer dan vier werkruimtes heeft en op een minimale afstand tot een bedrijfswoning op het bedrijventerrein is gelegen van minimaal 50 meter.

Wij kunnen het verzoek om de massagesalon niet toe te staan niet honoreren. Daarmee zouden we afwijken van gemeentelijk beleid, en er is niet gebleken van feiten en omstandigheden die nopen om in dit geval af te wijken van het gemeentelijk beleid, en de mogelijke vestiging van seksinrichtingen niet mogelijk te maken. Het is ook niet aannemelijk dat binnenkort het gemeentelijk prostitutiebeleid wordt gewijzigd, zodat de vestiging van een seksinrichting op Poldervlak wel tegengehouden zou kunnen worden.

4.5 Reclamant voert aan dat de locatie van een coffeeshop op een bedrijventerrein niet wordt gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. In het coffeeshopbeleid staat immers aangegeven dat vestiging op een industrieterrein mogelijk is, en Poldervlak is niet gecategoriseerd als een dergelijk terrein. Ook blijkt niet waarom gekozen is voor vier coffeeshops, en de keuzetabel zoals is opgenomen in het Locatierapport Coffeeshop is subjectief tot stand gekomen. Het belang van de bezoekers van de coffeeshop weegt niet op tegen het belang van de ondernemers. Op relatief korte afstand (bijv. Almere Stad) zijn voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van de zienswijze voor zover die betrekking heeft op het de categorisering industrieterrein wordt verwezen naar onderdeel A, onder de kop '**Beleidsmatige grondslag Coffeeshop en massagesalon**'.

Voor de beantwoording over de noodzaak tot het vestigen van een coffeeshop wordt verwezen naar onderdeel A, onder de subkop: '*Noodzaak van coffeeshop in Almere Buiten*'. In aanvulling daarop delen wij mee dat het alleszins redelijk is ervan uit te gaan dat er per stadsdeel tenminste één coffeeshop gevestigd moet kunnen worden. Het niet binnen redelijke afstand

kunnen beschikken over een degelijk functie vergroot de kans op ongecontroleerde illegale handel, met alle gevolgen van dien. Of het er nu 3, 4 of 5 zijn doet aan de wens van tenminste één per stadsdeel niets af. In Almere–Buiten is nog geen coffeeshop.

De afweging van de belangen is niet zozeer belangen bezoekers versus de belangen van de ondernemers, maar het aanpakken van een ernstig maatschappelijk probleem, drugsoverlast en zijn uitwassen. De gemeente is van mening dat dit probleem zwaarder weegt dan mogelijk overlast op de locatie. Bovendien heeft de gemeente een handhavingsarrangement specifiek voor coffeeshops gemaakt. Dat is gemaakt om overlast aan te pakken.

4.6 Reclamant geeft aan dat in de periode 2000–2002 hoge eisen werden gesteld aan de kwaliteit van de ondernemers. Er golden toen hoge welstandseisen, voor een hoog kwaliteitsniveau en een gezond ondernemersklimaat.

Het vestigen van een massagesalon en een coffeeshop, evenals de mogelijkheid om verdere voorzieningen te plaatsen op het terrein is strijdig met dit beleid. Het leidt tot een onduidelijke positionering van het bedrijventerrein, hetgeen er weer toe leidt dat het onaantrekkelijk is voor bedrijven om zich hier te vestigen, evenals dat de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen. Door dit strenge kwaliteitsniveau nu los te laten toont de gemeente zich als onbetrouwbare overheid, zodat nieuwe bedrijven niet snel geneigd zullen zijn om zich hier te vestigen.

De combinatie van de diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van coffeeshop en seksinrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

Reclamanten geven aan dat de gecombineerde planschade op de gemeente zal worden verhaald.

Antwoord gemeente:

Voor de uitstraling van hoge kwaliteit wordt verwezen naar het algemeen gedeelte van deze zienswijze, opgenomen onder A, onder de kop ‘**Kwaliteit uitstraling bedrijventerrein**’, en voor zover de zienswijze betrekking heeft op de veronderstelde waardedaling van de en de vermeende planschade wordt verwezen naar wat hetgeen hierover is opgenomen in het algemene gedeelte onder A, onder de kop *Waardedaling Bedrijventerrein/Woningen*.

4.7 Reclamant geeft aan dat de gevoelens van onveiligheid op het terrein groot zijn en dat de openbare ruimte nu als onveilig wordt ervaren. Met de komst van de coffeeshop en massagesalon zullen bezoekers op het bedrijventerrein komen op momenten dat er weinig ondernemers zijn. Voor werknemers die in de avonduren werken en op het bedrijventerrein rondlopen zullen de gevoelens van onveiligheid alleen maar toenemen. In locatierapport staat dat de maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

Antwoord gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het algemeen gedeelte onder A, onder de kop ‘**Overlast**’.

4.8 Reclamanten stellen dat een coffeeshop een horecavoorziening is en dat die volgens de Horecanota op reguliere bedrijventerreinen gericht dient te zijn op het gevestigde bedrijfsleven. Volgens reclamant is daarvan geen sprake omdat de coffeeshop juist gericht is op de aangrenzende wijken van Almere Buiten. Volgens reclamanten kan het daarom niet worden geplaatst op een regulier bedrijventerrein, en is het evenmin toegestaan op binnenstedelijk bedrijventerreinen.

De beoogde locatie van de coffeeshop is naar de geest van de wet geen goede locatie aangezien het dicht bij scholen is gelegen.

Antwoord gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het algemeen gedeelte onder A, onder de kop ‘**Beleidsmatige grondslag Coffeeshop en massagesalon**’.

Conclusie

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 5 (MD3 Metaaltechniek Duyster B.V.)

Zienswijze ontvangen van MD3 Metaaltechniek Duyster B.V., gevestigd te Splitsbakweg 113. De zienswijze is door ons ontvangen 16 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2081868.

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze van Reclamant 4. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 6 (Duijster Holding BV)

Zienswijze ontvangen van Duijster Holding B.V. De zienswijze is door ons ontvangen 16 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2081938.

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze van MD3 Metaaltechniek Duyster B.V. (Reclamant 5) en van Reclamant 4. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 7 (Brindle beheer B.V.)

Zienswijze ontvangen van Brindle beheer B.V. De zienswijze is door ons ontvangen 16 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2082035.

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze van MD3 Metaaltechniek Duyster B.V. (Reclamant 5), Duyster Holding B.V. (Reclamant 6) en van Reclamant 4. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 8 (RED Beheer B.V.)

Zienswijze ontvangen van RED Beheer B.V. De zienswijze is door ons ontvangen 16 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2110335.

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze van MD3 Metaaltechniek Duyster B.V. (Reclamant 5), Duister Holding B.V. (Reclamant 6), Brindle beheer B.V. (Reclamant 7) en van Reclamant 4. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 9 (SHS Hydraulics Almere B.V.)

Zienswijze ontvangen van SHS Hydraulics Almere B.V. De zienswijze is door ons ontvangen 16 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2081954.

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze van Reclamanten 4 tot en met 7. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 10 (SHS Holding B.V.)

Zienswijze ontvangen van SHS Holding B.V. De zienswijze is door ons ontvangen 16 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2078293.

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze van Reclamant 9 (SHS Hydraulics Almere B.V.) en van de zienswijzen van Reclamanten 4 tot en met 8. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 11 (SHS Exploitatie B.V.)

Zienswijze ontvangen van SHS Exploitatie B.V. De zienswijze is door ons ontvangen 16 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2082060.

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijzen van SHS Hydraulics Almere B.V., (Reclamant 9), en SHS Holding B.V. (Reclamant 10) en van de zienswijzen van Reclamanten 4 tot en met 8. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 12 (N.R. Vastgoed B.V.)

Zienswijze ontvangen van N.R. Vastgoed B.V., gevestigd te Voorthuizen. De zienswijze is door ons ontvangen 16 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2066360.

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijzen van Reclamanten 4 tot en met 11. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 13 (Doendersdreef Zorg B.V)

Zienswijze ontvangen van Doendersdreef Zorg B.V. De zienswijze is door ons ontvangen 16 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2066349.

In de zienswijze staat dat de Doendersdreef Zorg B.V. een kleinschalige AWBZ instelling is met een aanbod van 24-uursopvang, naschoolse begeleiding, ontwikkelingsgerichte dagbesteding en onderwijs. Zij vangen kinderen en jongeren op in verschillende locaties in Almere, Het Gooi en Nieuwegein. Het pand aan de Hopperzuigerstaat is ons hoofdkantoor met directie, staf en (financiële) administratie. Op de eerste verdieping wordt onderwijs en dagbesteding aan kwetsbare kinderen en jongeren aangeboden.

De inhoud van de zienswijze is voor het overige gelijk aan de zienswijzen van Reclamanten 4 tot en met 12. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 14 (Technisch Bureau Tigwelding B.V.)

Zienswijze ontvangen van de directeur Technisch Bureau Tigwelding B.V., eigenaar van het perceel Hopperzuigerstraat 18, 1333 HX te Almere. De zienswijze is door ons ontvangen 19 december 2011 en geregistreerd onder versienummer 2068181.

De inhoud van de zienswijze is voor het overige gelijk aan de zienswijzen van Reclamanten 4 tot en met 13. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 15 (Bewoner aan de Diepzuigerstraat)

Zienswijze ontvangen van een bewoner aan de Diepzuigerstraat 9. De zienswijze is door ons ontvangen op 19 december 2011, geregistreerd onder versienummer 2081838.

Reclamant maakt bezwaren tegen de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan van de percelen aan de Bakkenzuigerstraat.

15. Reclamant geeft aan op 13 oktober een koopovereenkomst te hebben gesloten, bestemd voor de bouw van een bedrijfspand en de opslag voor rollend materieel. In het oude bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'woondoeleinden'. Het mag voor 50% bebouwd worden met een maximale hoogte van ca 7 meter. Reclamant voert aan dat een ambtenaar van de afdeling Grondzaken van de gemeente in de periode van de aankoop heeft aangegeven dat verkoop en gebruik door derden niet bezwaarlijk is. In het nieuwe bestemmingsplan vervalt de bestemming 'woondoeleinden', en wordt ook niet de mogelijkheid van een bedrijfswoning (bw) opgenomen. Reclamant verzoekt om de bestemming te houden hoe die onder het oude bestemmingsplan uit 1994 is, en subsidiair verzoekt hij planschadevergoeding indien de wijziging in de bestemming wordt doorgezet.

Antwoord gemeente:

In de zienswijze is opgenomen het stuk grond ter grootte van 2954m², kadastraal bekend staat bij de gemeente Almere, sectie M nummer 1138 en 1749. Kennelijk doelt reclamant op het perceel kadastraal bekend sectie M nummer 1987. De kadastrale nummers 1138 en 1749 zijn – voorzover deze bekend zijn – niet gelegen in of nabij de Bakkenzuigerstraat.

Tijdens de inventarisatie uit mei 2010 is waargenomen dat op dit gedeelte van het terrein diverse onbewoonde woonwagens staan opgeslagen/geparkeerd. Op grond hiervan concluderen we dat dit perceel wordt gebruikt als werkterrein danwel opslag van rollend materiaal zoals is opgenomen in de koopovereenkomst uit november 2000. De nieuwe bestemming zoals in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen sluit aan bij het feitelijk gebruik, en het gewenste planologisch gebruik zoals is opgenomen in het oude bestemmingsplan uit 1994 en de koopovereenkomst uit 2000.

Het perceel is op grond van het oude bestemmingsplan Poldervlak aangewezen met een woonbestemming. Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat het niet een zuivere woonbestemming gaat. Op de gronden met deze bestemming namelijk een gedeelte gelegen dat ingericht is woonwagenterrein, en voor een gedeelte is het werkterrein waar reclamant op doelt. Dit is ook al in het oude bestemmingsplan uit 1994 als zodanig gereguleerd. Zo is er bepaald dat voor ten hoogste 2500m² de woonbestemming kan worden ingericht als werkterrein, en dat er ten hoogste 10 standplaatsen met woonwagens zijn toegestaan (artikel 5 Bestemmingsplan Poldervlak 1994). De regeling onder het oude bestemmingsplan komt overeen met het beoogde en feitelijk gebruik. Hierin is in artikel 5 bepaald dat ten hoogste 2500m² de woonbestemming kan worden ingericht als werkterrein, en dat er ten hoogste 10 standplaatsen met woonwagens zijn toegestaan. In het noordelijk gedeelte van de bestemming is het werkterrein gelegen ter grootte van ca 2500 m², en ten zuiden is een woonwagenterrein gelegen.

De totale oppervlakte van de woonbestemming onder het oude bestemmingsplan bedraagt circa 8500m²: hiervan is ca 5532 m² daadwerkelijk ingericht als woonwagenstandplaats voor 10 woonwagens (Inmiddels staan hier 12 woonwagens. In 2007 voor dit zuidelijk gedeelte van de woonbestemming een oude vrijstelling ex artikel 19 eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleend, zodat dit gedeelte kan worden ingericht tot een woonwagenterrein met 12 woonwagens. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze vrijstelling overgenomen), en resteert ca 2900 m² dat betrekking heeft op het werkterrein van reclamant (en dat is ongeveer gelijk aan de oppervlakte van het perceel waar reclamant op doelt, en dat in de koopovereenkomst is omschreven als werkterrein).

De bewoonde woonwagens zijn dus gelegen in het zuidelijk gedeelte van het woonwagenterrein.

Volgens de akte tot levering van de grond van het noordelijke deel d.d. 10 april 2001 is bepaald dat het terrein is bestemd voor de bouw van een bedrijfspand en de opslag van rollend materiaal. In de hieraan ten grondslag liggende koopovereenkomst uit november 2000 is bepaald dat het terrein voor de duur van maximaal drie jaar één woonwagen mag worden gestald ten behoeve van bewoning. Op grond hiervan kan gesteld worden dat wonen op dit terrein niet is toegestaan.

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt aan te sluiten bij de situatie zoals die is omschreven in de akte van levering en ook op het feitelijk gebruik van het terrein als werkplaats voor woonwagens. Het is geenszins de bedoeling om het wonen op het bedrijventerrein ook toe te laten op het noordelijk gedeelte van het bestemmingsvlak 'Woondoeleinden' (het zgn. werkterrein), omdat hiermee dan de bestaande en toekomstige mogelijkheden voor bedrijven in de omgeving kunnen worden beperkt. Er is geen aanleiding om het toegelaten gebruik te herzien en hier wonen toe te laten. Dat blijkt ook uit het collegebesluit van 22 maart 2011 waarbij het projectbesluit is geweigerd voor het plaatsen van een woonwagen op dit terrein.

Reclamant doet ook een verzoek om bij definitieve wijziging een planschadeclaim te verzoeken. Voor beantwoording van dit aspect verwijzen we naar het algemeen deel van deze zienswijzennota onder A, onder de kop '**Waardedaling Bedrijventerrein/Woningen**'

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 16 (Vereniging Bedrijfskring Almere (VBA), mede ondertekend door 12 ondernemers)

Zienswijze ontvangen van Vereniging Bedrijfskring Almere (hierna: VBA). De zienswijze is mede-ondertekend door de bedrijven:

- MD3;
- Doendersdreefzorg;
- Adi Taxi BV;
- Stokvis Almere;
- Window Plus;
- Vroom Interieurbouw;
- Technisch Bureau Tigwelding;
- Almere Tours;
- JaBiLa Transport;
- Classic Coach Comp.;
- D.T.A. Transport;
- Ilma

De zienswijze is door ons ontvangen op 19 december 2011, geregistreerd onder versienummer 2069555.

Reclamant maakt bezwaren tegen de categorisering van het bedrijventerrein, de verlaging van de milieuzonering, het vestigen van een coffeeshop en een massagesalon. Samengevat voert reclamant het volgende aan:

16. Volgens Reclamant is sprake van onduidelijke categorisering van het bedrijventerrein, waarbij het terrein wordt opgedeeld in een binnenstedelijk deel en een regulier deel. Hiermee samenhangen de verschillende milieucategorieën 2 en 3. Reclamant geeft aan dat de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV), waar het bestemmingsplan zich op baseert, niet in werking is getreden omdat het beleid niet gepubliceerd is. Aan delen van de GVV is door de provincie goedkeuring onthouden. Reclamant is daarom van mening dat het gehele terrein een regulier bedrijventerrein moet zijn tot en met categorie 3, en doet het verzoek om de huidige categorisering te handhaven.

Reclamant is van mening dat de economische functie van het terrein leidend moet zijn voor het bestemmingsplan en dat maatschappelijke functies hier niet in passen, maar elders in de stad horen. De vestiging van een erotische massagesalon en een coffeeshop zijn volgens reclamant in conflict met de functie van het bedrijventerrein. Reclamant stelt vragen bij het coffeeshopbeleid en het horecabeleid van de gemeente. Zo is het aantal na te streven coffeeshops is volgens haar onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd, en verzoekt zij het coffeeshopbeleid te herijken omdat het maatschappelijk denken over het gedogen van coffeeshops is veranderd na veel negatieve ervaringen. Zij vindt ook dat het imago van het bedrijventerrein zal verslechteren en de onveiligheid zal toenemen. Zij geeft aan dat door de beleidswijzigingen een aantal bedrijven het bedrijventerrein overweegt te verlaten.

Reactie gemeente:

De beantwoording van deze zienswijze komen terug in het algemeen gedeelte van deze zienswijzennota. Voor beantwoording van de zienswijze die betrekking hebben op de categorisering van het bedrijventerrein, de milieuzonering en de GVV verwijzen we dan ook naar het algemeen deel van deze zienswijzennota, deel A, onder de kop '**Karakter bedrijventerrein, toepasselijk beleid, functiemenging en verlaging van de milieuzonering**'. In aanvulling daarop delen we mee dat het bedrijventerrein Poldervlak valt onder één categorie zoals die is genoemd in het beleid, namelijk een regulier modern gemengd

bedrijven terrein. Voor het gedeelte van het bedrijventerrein dat in de binnenstedelijke zoekzone is aangewezen, geldt het beleidsuitgangspunt dat voor individuele gevallen via een onderbouwing en het doorlopen van een ruimtelijke procedure, maatschappelijke en functies op het gebied van sport, cultuur en recreatie mogelijk zijn toegestaan. Het gedeelte van het terrein is daarmee niet te kwalificeren als een binnenstedelijk bedrijventerrein, waar dergelijke functies algemeen, op basis van algemene regels, zijn toegestaan. Het gaat bij de zoekzone in het gemengde gedeelte om een individuele afweging voor een individuele initiatieven (mochten die zich aandienen).

Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de komst van de massagesalon, de coffeeshop verwijzen we voor de beantwoording daarvan naar deel A, onder de kop '**Beleidsmatige grondslag Coffeeshop en massagesalon**'. In aanvulling daarop delen we mee dat het landelijk beleid wordt aangescherpt, en dat het voornemen is om het gemeentelijk beleid daarop aan te passen. Er bestaat op dit moment nog niet het voornemen om het gemeentelijk beleid te herijken op eventuele maatschappelijke wijzigingen.

Voorzover de zienswijze betrekking heeft op de overlast, het gevoel van veiligheid verwijzen we voor de beantwoording naar hetgeen is opgenomen in deel A, onder de kop '**Overlast**'.

Ten aanzien van de zienswijze die betrekking heeft op de kwaliteitseisen van de panden van de ondernemers (het imago van het bedrijventerrein) en die van de waarde-ontwikkeling van het onroerend goed, wordt voor beantwoording verwezen naar deel A, onder de kop '**Kwaliteit uitstraling bedrijventerrein**' en de kop '**Waardedaling Bedrijventerrein/Woningen**'.

Ten aanzien van het voornemen van bedrijven om het bedrijventerrein te verlaten kan gezegd worden dat dit een vrije keuze is van ondernemers om zich elders te vestigen.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 17 (Marmo Plus, Spleijbakweg 25)

Zienswijze ontvangen van mw. Mr. S.W.C. Bonnet, van het kantoor Groen Caubo Montessori advocaten, te Almere namens Marmo Plus, gevestigd aan de Spleijbakweg 25 te Almere. De zienswijze is door ons per fax ontvangen op 16 december 2011, en tevens per post op 19 december 2011, geregistreerd onder versienummer 2069548.

- 17.1. *Reclamant geeft aan dat het een bedrijfspand waarin woninginrichtingzaak is gevestigd en een bedrijfswoning te koop staat en dat de verlaging van de milieucategorie ernstige belemmeringen van de verkoop met zich mee brengt;*

Antwoord gemeente:

De aanwezigheid van de bedrijfswoning beperkt de gebruiksmogelijkheden op grond van milieuwetgeving, omdat een bedrijfswoning is aan te merken als een gevoelig object. De omliggende percelen worden in hun bedrijfsvoering op dit moment al beperkt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening wordt er in dit nieuwe bestemmingsplan regelen gesteld ter bescherming van deze gevoelige functie. Het plan voorziet in de flexibiliteit dat de milieucategorisering kan worden aangepast in het geval de functie van bedrijfswoning is beëindigd. Na aanpassing zijn de activiteiten tot en met categorie 3.2 wel toegestaan.

- 17.2. *Reclamant geeft aan in een inspraakreactie bij het voorontwerp een verzoek tot ruimere bestemming te hebben gedaan, en dat dit ten onrechte is afgewezen, aangezien niet is aangegeven waarom er geen aanleiding bestaat om af te wijken van het beleid. In toelichting wordt gesproken over een 'modern gemengd bedrijventerrein, waar een diversiteit aan bedrijfsactiviteiten is toegestaan';*

Antwoord gemeente:

De 'diversiteit aan bedrijfsactiviteiten' waar reclamant op doelt heeft betrekking op de eigenschappen zoals die zijn opgenomen in de GVV voor een 'modern gemengd bedrijventerrein'. Dit criterium wordt gehanteerd onderscheid te maken tussen een 'regionaal bedrijventerrein' of een 'logistiek bedrijventerrein'. Beide soorten bedrijventerreinen vallen onder de kwalificatie 'regulier bedrijventerrein', met bijbehorend programma. Het is echter geenszins de bedoeling dat het gedeelte ten noorden van de Splijtbakweg verkleurt van regulier bedrijventerrein, naar een bedrijventerrein waar andersoortige functies zijn toegelaten, zoals maatschappelijke of sportcentra of kinderdagverblijf (zoals reclamant heeft verzocht). Het gedeelte ten noorden van de Splijtbakweg willen wij behouden voor regulier bedrijventerrein, en we zijn niet voornemens om dat aan te passen. Zelfs in het gemengde gedeelte van Poldervlak zijn geen nieuwe vestiging van dergelijke voorzieningen toegestaan. In het algemeen gedeelte van deze zienswijzennota, deel A, onder de kop '**Karakter bedrijventerrein, toepasselijk beleid, functiemenging en verlaging milieuzonering**' wordt nader ingegaan op de toegelaten functies op het bedrijventerrein en de milieuzonering.

- 17.3. *Reclamant geeft aan dat haar cliënt verplicht is om de bedrijfswoning in stand te laten op straffe van een boete van € 45.000,=. Zij verzoekt om de aanpassing voor de bedrijfswoning ongedaan te maken en haar gronden mede te bestemmen voor detailhandel.*

Antwoord gemeente;

Op bedrijventerreinen is alleen detailhandel in de vorm van perifere detailhandel toegestaan. Dit betekent dat er geen andere vormen van detailhandel zijn toegestaan, tenzij deze zijn aan te merken als ondergeschikte detailhandel behorende bij de hoofdactiviteit. Dit is een consistente lijn in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, en er is geen reden om aan te nemen dat hiervan kan worden afgeweken noch dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid die onevenredige gevolgen zou hebben in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Het boetebeding zoals is opgenomen in de gronduitgifte-overeenkomst betreft niet zozeer op het instand laten van de bedrijfswoning, maar op het verbod om de bedrijfswoning te vervreemden los van de rest van de onroerende zaak. In de situatie van reclamant mag de bedrijfswoning die aan het bedrijfsgebouw is gebouwd niet afzonderlijk van elkaar worden vervreemden. Dit betreft een boetebeding op grond van een splitsingsverbod zoals is opgenomen conform artikel B.3.11 van de AV 1999.

Reclamant 18 (bewoners aan de Petmolenstraat nummers 28, 26 en 16);

Zienswijze ontvangen van respectievelijk een bewoner aan de Petmolenstraat 28, een bewoner aan de Petmolenstraat 26 en een bewoner aan de Petmolenstraat 16. De zienswijze is door ons ontvangen op 19 december 2011, geregistreerd onder versienummer 2069714.

- 18.1 *Reclamanten geven aan dat Poldervlak niet in de stadskern ligt. Een plek in het centrum van Almere Buiten zou volgens hen logischer zijn. Deze locatie is een woonwijk met veel jeugdigen;*

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het algemeen deel van deze zienswijzennota, Onderdeel A, en dan onder de kop "**Beleidsmatige grondslag Coffeeshop en massagesalon**", en dan met name onder de subkop 'Noodzaak van coffeeshop in Almere Buiten'. In aanvulling hierop delen we mee dat in het algemeen een centrumgebied als een logisch gebied voor vestiging van een coffeeshop wordt gezien. Zo zijn in andere grote steden is coffeeshops veelal gelegen te midden van andere, meest horeca, voorzieningen. Een centrumgebied, zoals Almere Buiten Centrum zou inderdaad de voorkeur genieten. Dit is een uitgaansgebied met horeca, het is er relatief druk, er is daarmee een grote kans op sociale controle; goed bereikbaar, parkeermogelijkheden. Maar ook zo'n locatie moet voldoen aan het criterium van 250 meter afstand, en straks 350 meter tot scholen. In het geval van het centrumgebied Almere Buiten kan daar niet aan worden voldaan. Gezien het belang van het

handhaven van deze afstandsnormen, zoals deze met name zijn ingegeven op grond van landelijk beleid, is de burgemeester niet voornemens om voor de vestiging van deze coffeeshop van de voorgeschreven afstandsnorm af te wijken. Het afstandscriterium is immers opgesteld om het middelengebruik van minderjarigen tegen te gaan. Met name jongeren dienen beschermd te worden tegen drugs- en alcoholgebruik en daarmee samenhangend probleemgedrag.

18.2. Reclamanten geven aan dat in andere gemeenten rekening wordt gehouden met speeltuinen, kinderdagverblijven, zwembaden en andere voor publiek toegankelijk terrein. Ook ligt het dicht op een woonwijk, en zijn op 70 meter bedrijfswoningen en woonwagens gelegen. Waarom geeft de gemeente geen voorkeur aan het beschermen van jongeren tot 18 jaar en prevaleert het woonklimaat niet boven de vestiging van het coffeeshop. Er is een balletschool (valt volgens belastingdienst onder onderwijs); er zijn enkele kinderdagverblijven en BSO met toeloop van kinderen. Het gaat om de bescherming van de jeugd. Tussen het centrum van Almere Buiten en de locatie liggen 4 basisscholen. Na schooltijd spelen hier kinderen en het is een doorgaande route voor veel fietsverkeer van en naar Almere Stad. Volgens Reclamanten heeft de gemeente geen aandacht voor bescherming van kinderen: weliswaar is de eerste school op ca 250 meter afstand van de locatie, maar binnen een straal van 770 meter zijn 4 scholen gelegen. en dat kinderen na schooltijd op diverse speelplaatsen verblijven, en op straat spelen. Juist deze kinderen spelen na schooltijd vrij buiten, en dan ontbreekt toezicht van school;

Antwoord gemeente:

Het klopt dat er naast de coffeeshop een dansschool is gelegen, kinderdagverblijven/BSO's, en dat er bedrijfswoningen en woonwagens zijn gelegen. De afstandsnormen zijn voorgeschreven voor scholen van voortgezet onderwijs. Een dansschool is te kwalificeren als een sport- / recreatieve voorziening, en daarvoor gelden geen afstandsnormen. De kinderdagverblijven en BSO's zijn te kwalificeren als maatschappelijke functies. In zowel landelijk als gemeentelijk beleid is er voor gekozen om de afstandsnormen te laten gelden voor voortgezet onderwijs. De gemeente Almere heeft dit nog verscherpt door hieraan de basisscholen toe te voegen. De gemeente heeft daartoe een bevoegdheid aangezien het landelijk beleid is dat gemeenten wel strengere regels mag stellen, maar geen lichtere. Vooralsnog is de gemeente niet voornemens om ook afstandsnormen te hanteren voor andere functies dan scholen (zoals bijvoorbeeld speelplaatsen, kinderdagverblijven of dansscholen) of voor woonwijken.

18.4 De overlast bestrijden met een klankbordgroep is te gek voor woorden want het is de gemeente die verantwoordelijk is om criminaliteit en overlast te voorkomen.

Antwoord gemeente

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemeen deel van deze zienswijzennota, onderdeel A, onder de kop 'Overlast'.

18.5 De verwachting van ca 500 bezoekers leid tot 2,5 kilogram softdrugs per persoon wat verkocht mag worden. In Almere zijn 4 coffeeshops dus dat betekent 10 kilogram softdrugs per dag. Hoe vindt de aanlevering van de softdrugs plaats?

Antwoord gemeente:

De exploitant van de coffeeshop is verplicht zich te houden aan de voorgestelde maximumvoorraad van 500 gram softdrugs. Mocht de exploitant gedurende de dag te weinig voorraad hebben dan is tussentijdse bevoorrading nodig.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 19 (Dexter Explosafety Center BV).

Zienswijze ontvangen van directeur van Dexter Explosafety Center B.V. en Dexter System Solutions B.V., huurder van de Bakkenzuigestraat 38 en 40, te Almere.

Zienswijze per post door ons ontvangen op 20 december 2011, geregistreerd onder nummer 2070677.

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijzen van Reclamanten 4 tot en met 14. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 20 (Bewoner aan de Stellingmolenstraat 47)

Zienswijze ontvangen van een bewoner aan de Stellingmolenstraat 47, te Almere. De zienswijze is door ons ontvangen op 20 december 2011, en geregistreerd onder versienummer 2070708. De datum poststempel is van 15 december 2011.

20.1 Volgens reclamant zegt dat volgens het beleid één coffeeshop is toegelaten in het centrum Almere Buiten. Reclamant vraagt zich af of ten tijde van het vaststellen van dit beleid niet kunnen bedenken dat er een school staat bij de stadskern?

Antwoord gemeente

Het coffeeshopbeleid –dat overigens in 2000 al in hoofdlijnen was vastgesteld– stelt alleen algemene regels met betrekking tot de locatie. Op grond van aangegeven criteria zal later een afweging moeten worden gemaakt welke plek het beste is. Dat is nu het geval.

20.2 Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente denkt te kunnen voldoen aan ‘geen overlast’

Antwoord gemeente

Het gaat hierbij om het voorkomen van onevenredige overlast. In een stedelijke omgeving hebben bewoners altijd een bepaalde mate van overlast te duchten. Voor de beantwoording van de zienswijze die betrekking heeft op de gestelde overlast van de coffeeshop verwijzen we naar het Algemeen deel van deze zienswijze nota, onderdeel A, onder de kop ‘Overlast’.

20.3 Reclamant vraagt naar het voorraadbeheer van de coffeeshop, en de verplichting dat niet meer dan 500 gram aan voorraad aanwezig hebben. Hoe is dat uitvoerbaar met 500 bezoekers?

Antwoord gemeente:

In de reactienota is inderdaad aangegeven dat een maximum voorraad softdrugs van 500 gram is toegestaan. Een ondernemer is verplicht zich te houden aan de voorgestelde maximumvoorraad softdrugs. Mocht de exploitant gedurende de dag te weinig voorraad hebben dan is tussentijdse bevoorrading nodig.

20.4 Reclamant voert het begrip School aan: het gaat toch om de leerlingen uit dezelfde leeftijdsgroep. Dat zou de grond voor het afstandscriterium moeten zijn;

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van deze zienswijze verwijzen we naar het Algemeen Deel, onderdeel A, onder de kop '**Beleidsmatige grondslag Coffeeshop en massagesalon**', en dan met name onder de subkop 'Afstandsnormen coffeeshopbeleid'

20.5 Er is nu al overlast van brommers die veel te snel rijden op fietspaden, en dat wordt met de komst van de coffeeshop alleen maar meer.

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van dit gedeelte van de zienswijze verwijzen we naar het Algemeen Deel, onderdeel A, van deze zienswijzennota, onder de kop '**Overlast**'

20.6 De beoogde coffeeshoplocatie is gelegen in een woonwijk, aangezien grenst aan woonwagencentrum, en is gelegen op ca 85 meter van 8 woonwerkunits.

Antwoord gemeente

De locatie van de coffeeshop is gelegen op de rand van een bedrijventerrein, wat gekenmerkt wordt aan diverse functies; het kan worden gekwalificeerd als een overgangszone tussen de woonwijk en het gedeelte van het bedrijventerrein waar bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 is toegestaan. In dit gedeelte zijn functies als bedrijfswoningen, sportscholen, kinderdagverblijven en een woonwagenterrein gelegen. Het is echter niet te kwalificeren als een woonwijk.

20.7 Reclamant voert aan dat op p. 15 van de reactienota staat: 'verkoop van softdrugs is dan legaal'

Antwoord gemeente:

Op pagina 15 van de reactienota staat inderdaad ten onrechte dat de verkoop van softdrugs dan legaal is. Beter zou zijn om te formuleren als: 'de verkoop van softdrugs vindt plaats in een gedoogsituatie waarmee controle en sturing mogelijk is op de handel in softdrugs'

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 21 (D.M. Interface B.V)

Zienswijze ontvangen van de directeur van DM Interface, eigenaar van het perceel Splijtbakweg 117. De zienswijze is door ons ontvangen op 21 december 2011, en geregistreerd onder versienummer 2073046.

De zienswijze is buiten de termijn van ter inzagelegging door ons ontvangen en wordt niet meegenomen in deze zienswijzennota. Wij hebben Reclamant per brief van 16 april 2012 op de hoogte gesteld en gevraagd of hij de redenen wilt aangeven waarom de zienswijze niet tijdig is ingediend. Overigens wijzen wij erop dat de inhoud van de zienswijze gelijk is aan de zienswijzen van Reclamanten 4 tot en met 14 en 19. Voor beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten is buiten de termijn ingediend en wordt derhalve niet beantwoord in deze zienswijzennota.

Reclamant 22 (Hesselmans & Zn. B.V.).

Zienschijze ontvangen van directeur van Hesselmans & Zn B.V., te Almere.

Zienschijze per post door ons ontvangen op 21 december 2011, geregistreerd onder nummer 2072646. De datum poststempel is 16 december 2011.

De inhoud van de zienschijze is gelijk aan de zienschijzen van Reclamanten 4 tot en met 14, 19 en 21. Voor beantwoording van de zienschijze wordt om die reden verwezen naar de beantwoording zoals is opgenomen bij Reclamant 4.

Conclusie:

De zienschijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 23 (Houthoff Buruma mr. A.M.M. Ferwerda, namens Segro Industrial Nederland en Hema),

Zienschijze ontvangen van mr. A.M.M. Ferwerda, namens Segro Industrial Nederland en Hema. Zienschijze door ons ontvangen per fax op 19 december 2011, per post op 21 december 2011. Geregistreerd onder versienummer 2073026

23.1 coffeeshop is strijdig met het gemeentelijk beleid: horecabeleid zegt dat het ten dienste van bedrijven op het terrein moet zijn;

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van deze zienschijze verwijzen we naar het algemeen gedeelte, onderdeel A, onder de kop '**Beleidsmatige grondslag Coffeeshop en massagesalon**'.

23.2 De locatie van de coffeeshop voldoet niet aan de vestigingscriteria van het gemeentelijk coffeeshopbeleid. Anders dan in de toelichting van het bestemmingsplan en in de reactienota Voorontwerp bestemmingsplan Polderolak 2011 staat, zijn reclamanten van mening dat de beoogde locatie voor de coffeeshop een geschikte locatie is. Reclamanten betwisten met klem dat de locatie aan de Poortmolenstraat goed handhaafbaar is voor politie en er redelijke maatschappelijk controle mogelijk is. Dit omdat de openingstijden zodanig ruim zijn dat de coffeeshop voornamelijk in de avond en in de weekend is geopend, zodat de overlastplegers dan vrij spel hebben, en dat de plekken rondom de coffeeshop nagenoeg verlaten zijn. De komst van de coffeeshop zal op deze locatie ernstig afbreuk doen aan de hoogwaardigheid van het bedrijventerrein en zal leiden tot een waardevermindering van de hier gelegen bedrijven. Reclamanten stellen dat de belangen van de eigenaren en huurders van de nabijgelegen bedrijven onevenredig worden geschonden door een coffeeshop toe te staan op het bedrijventerrein;

Antwoord gemeente:

Voor beantwoording van deze zienschijze verwijzen we naar het algemeen gedeelte, onderdeel A, onder de kop '**Beleidsmatige grondslag Coffeeshop en massagesalon**'.

In aanvulling hierop delen wij mee dat gezien het karakter van dit gedeelte van het bedrijventerrein wat gekenmerkt kan worden als gemengde zone, gelegen aan de rand van het bedrijventerrein met diverse functies in de buurt zoals bedrijfswoningen, sportscholen, een woonwagenterrein met 12 woonwagens, en dat het gelegen in de nabijheid van de woonwijk, zijn wij van oordeel dat ook voor deze openingstijden in de avonduren en in de weekends in dit gedeelte van het bedrijventerrein voldoende maatschappelijke en sociale controle aanwezig is. Er zijn kortom op dit gedeelte van het bedrijventerrein het bedrijventerrein ook functies aanwezig die leiden tot aanwezigheid van mensen in de avonduren en in de weekends. Het is dus een functie die goed passend is op dit gedeelte van het bedrijventerrein.

Ten aanzien van de gestelde overlast delen wij mee dat wij dit voldoende beheersbaar achten via het instrument zoals een klankbordgroep. In het Algemeen deel, Onderdeel A, onder de kop ‘Overlast’, wordt nader ingegaan op de beheersing van de gestelde overlast. De omwonenden en omliggende bedrijven worden dan ook niet onevenredig benadeeld met de komst van de coffeeshop.

23.3 Reclamant geeft ten aanzien van de Massagesalon aan dat deze afbreuk doet aan de hoogwaardigheid van het terrein en het leidt tot waardevermindering. Dit vanwege de aantrekkingskracht hiervan op een specifiek type publiek dat gewoonlijk niets te zoeken heeft op het bedrijventerrein. Er is sprake van een onevenredige aantasting van het woon- leefklimaat in de omgeving.

Antwoord gemeente:

Een massagesalon c.a. heeft op zich niets te maken met bedrijven op het bedrijventerrein. Overigens hebben veel bedrijven niets met elkaar te maken. Sexualiteit maakt onderdeel uit van de menselijke natuur en daarmee van de maatschappij. De nota prostitutiebeleid, die is vertaald naar een zogeheten paraplubestemmingsplan –een plan waarin de toelaatbaarheid van prostitutie in vigerende bestemmingsplannen is geregeld– onderkent dat, maar vindt het wenselijk dit niet geheel vrij te laten: “Door een actief regulerend beleid worden tevens ongewenste ontwikkelingen op dit gebied tegengehouden zoals vormen van overlast door prostitutie en strafbare feiten met betrekking tot prostitutie.” (blz 4). In die zin vergelijkbaar met het coffeeshopbeleid. Al te expliciete bedrijfvormen worden in woongebieden niet toelaatbaar geacht.

Door de massagesalon aan de oostrand van het bedrijventerrein Poldervlak te plaatsen wordt voorkomen dat iedereen die het bedrijventerrein passeert of bezoekt, wordt geconfronteerd met een dergelijke activiteit. Daarom vindt de gemeente dat er nauwelijks of geen sprake zal zijn van een slechte naam. Er is geen reden aan te nemen dat dit bedrijf overlast in de aangrenzende buurt zal opleveren. De meest expliciete vorm, nl raamprostitutie, is niet toegestaan.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten worden niet gedeeld; ze leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

VII. Conclusie

Naar aanleiding van de hiervoor behandelde zienswijzen worden de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

De zienswijze van reclamanten 3) geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- de functieaanduiding bedrijven tot en met categorie 3.2 aan te geven op het perceel Spleijbakweg 100, met de daaraan gekoppelde wijzigingsbevoegdheid om bij beëindiging van de bedrijfsvoering na drie jaar de aanduiding te verwijderen³;
- De toelichting in hoofdstuk 5.2 onder milieuzonering aan te passen zodat melding wordt gemaakt van een bedrijfsvoering categorie 3.2 op Spleijbakweg 100;
- Het beschermingsniveau van de massagesalon te verlagen in die zin dat op een afstand van 30 meter van de massagesalon activiteiten van milieucategorie 3.2 zijn toegestaan.

VIII. Bijlagen

I. Zienswijzen (geanonimiseerd);

II. Teksten van de website

www.almere.nl/ontwikkelingenpoldervlak

³ Bij amendement van VVD en D66 bij vaststelling van dit plan op 12 juli 2012 is de wijzigingsbevoegdheid om de aanduidingen categorie 3.2 en 3.1 te verwijderen, komen te vervallen.

Bijlage I: Zienswijzen (geanonimiseerd)

De gemeenteraad van Almere, Raadhuis
Postbus 200
1300 AE Almere

Zie ook bijlage ①
- 9 DEC 2011 Gesprek met Burgemeester
van Wethouders!

2054295

gijfic

ja
 neen

Almere, 29 november 2011

Betreft: Zienswijze actiegroep "Stop de coffeeshop" voor bestemmingsplan
Poldervlak 2011

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Hierbij onze reactie/zienswijze op de goedkeuring van het bestemmingsplan
Poldervlak 2011 een actualisatie van het bestemmingsplan uit 1994.

Het nieuwe bestemmingsplan dat de weg moet vrijmaken voor de komst van een
coffeeshop en erotische massagesalon.

Het gaat de actiegroep in hoofdzaak om de coffeeshop, al zijn we ook niet blij met
een erotische massagesalon.

Een coffeeshop die in de woonwijk Molenbuurt veel overlast en verloedering zal
geven, iets wat ieder weldenkend mens kan bedenken.

Bij het tot stand komen van het beleid in 2005 is de gemeenteraad en college akkoord
gegaan met het aantal van vier coffeeshops in Almere.

**Als er in ieder stadsdeel een coffeeshop is, is er meer zicht op de
softdrugsbranche.** (waar blijft Almere-Poort en Almere-Hout?)

Twee voor de **stadskern** Almere-Stad, een voor de **stadskern** Almere-Haven en een
voor de **stadskern** Almere-Buiten.

Verdere aanvragen worden afgewezen. (beleid 2010)

De beoogde locatie op Poldervlak ligt niet in de stadskern!!

Inmiddels zijn we bijna 7 jaar verder en de ervaring heeft geleerd dat veel gemeenten
hun coffeeshop beleid hebben bijgesteld en tot sluiting zijn overgegaan.

De Tilburgse criminoloog en hoogleraar rechtsvergelijking Cyrille Fijnaut heeft in mei
van dit jaar gezegd dat je met coffeeshops in je gemeente je eigen probleem creëert.

Fijnaut wijst erop, dat het gedoogbeleid in Nederland op de schop moet.

Criminele organisaties kunnen gedijen in het kielzog van ons gedoogbeleid, ze hebben
zich groot kunnen maken dankzij de Nederlandse overheid.

Ook zei hij dat het radicaal sluiten van coffeeshops het land niet van alle problemen
verlost, maar de problemen worden wel een stuk beheersbaarder.

Ook blijkt uit een onderzoek van de GGD Flevoland in september van dit jaar dat op
het gebied van drugs Almere er negatief uitspringt ten opzichte van andere gemeenten
in Flevoland.

Waar het percentage jongeren dat ooit wiet of hasj heeft gerookt in andere plaatsen
afnam, steeg het percentage in Almere met twee procent naar 21 procent!

Onlangs meldde de “Almere Vandaag” (woensdag 23 november 2011), hangjongeren “terroriseren” de Staatsliedenwijk.

Een groot deel van de jongeren die vorig jaar grote overlast veroorzaakte op het Saffraanplein in Kruidenwijk en een wijkagent met de dood bedreigde, heeft zich naar de Staatsliedenwijk verplaatst. (Almere-Stad)

De bewoners hebben te maken met bedreigingen, vechtpartijen, alcohol- drugsgebruik en **dealen**.

Buurtbewoners noemen de situatie “onhoudbaar”.

Dit ondanks de 2 coffeeshops die Almere-Stad al rijk is, om de illegale handel te legaliseren!!

Een schril contrast met het inzicht in de reactienota bestemmingsplan Poldervlak 2011 van de gemeente Almere.

Daarin wordt gezegd dat, als er in ieder stadsdeel een coffeeshop is, er meer zicht is op de softdrugs branche.

De verwachting is dan (volgens de reactienota) dat met de komst van de coffeeshop in Almere-Buiten, de illegale handel in drugs en de samenhangende **overlast** afneemt.

Het blijkt dat de werkelijkheid een heel ander beeld geeft.

En dat de meningen en onderzoekresultaten hierover zeer verdeeld zijn.

Wij, de bewoners van de Molenbuurt willen daar niet het slachtoffer van worden.

Nu wonen we nog met plezier, op een relatief rustig deel van de Molenbuurt.

Straks zal, doordat we nog geen honderd meter van de beoogde locatie af zitten, de **overlast** juist sterk toenemen.

Het gevoel van **veiligheid, rust en ruimte** die iedere burger van Almere zoekt zal ons in hoge mate worden ontnomen.

Wij gaan er vanuit dat de burgemeester ook geen coffeeshop op honderd meter van haar huis zal willen hebben.

De grote doodoener die vertegenwoordigers van de gemeente ons voorhouden is, dat er altijd mensen bezwaar zullen maken tegen een coffeeshop waar ook in de buurt.

Maar iedere locatie is niet de zelfde, een coffeeshop moet opgaan in een drukke omgeving zoals een winkelcentrum of naast een café (met horecabestemming) of nog mooier een politiebureau.

De klanten voor de coffeeshop in dit geval meer dan 500 per dag met een maximale softdrugs voorraad van ook 500 gram per dag volgens de gemeente, moeten op kunnen gaan in het geheel van de drukte.

Niet tegen een rustige woonwijk aan en **niet** dat bewoners straks door klanten van de coffeeshop het leven zuur zal worden gemaakt door overlast.

Ook al komt de gemeente met het argument dat woonwijken expliciet buiten beschouwing zijn gelaten!!

De maatvoering door de gemeente van de coffeeshopkavel naar de woonwijk en scholen is ook zeer rekbaar.

Of weer anders gezegd door de gemeente, (het is toch niet waar?) er is geen minimale afstand voorgeschreven tussen woonbebouwing en een coffeeshop!

Ook komen we in de reactienota de stelling tegen dat toezicht op de coffeeshop in de

eerste instantie een taak van de gemeente is.

Het is niet aan de orde om bij voorbaat al iets te zeggen over mogelijke inzet van politie in de toekomst, zo wordt gezegd.

Dat klinkt hoopvol voor de bewoners van de Molenbuurt!

Er zijn sommige bewoners al bedrogen uitgekomen die de politie hebben gebeld voor een incident.

Een vaak gehoorde kreet, ze hebben geen tijd!

Het politiekantoor in Almere-Buiten is volgens bezoekers een lachertje na een zoektocht om het te vinden!

En om de problemen nu de baas te worden rondom de eventuele coffeeshop op Poldervlak heeft de gemeente, anders dan in Almere-Haven de volgende oplossing bedacht:

Met het instellen van een klankbordgroep wordt vanaf het begin gemonitord of de gestelde overlast ontstaat en kan er direct ingegrepen worden.

Het is van belang dat bewoners de overlast kenbaar maken.

Alleen dan kan de gemeente/politie daartegen ook in actie komen.

Het moet toch niet gekker worden, een coffeeshop waar de bewoners fel op tegen zijn.

Nu mogen de bewoners ook nog voor politieagent gaan spelen?

Het is toch altijd beter om te voorkomen dan te genezen en de gemeente heeft toch de zorgplicht voor haar burgers?

Kortom het is voor de bewoners zeer teleurstellend hoe alle argumenten, ingebrachte bezwaren, stellingen, voorspellingen, inzichten, bezorgdheid, verontrusting, en een zeer sterk gevoel van onveiligheid door de reactienota van tafel wordt geveegd.

En er alleen maar wordt geschermd met de oplossing van een klankbordgroep met bewoners om rottigheid te voorkomen!

Als laatste nog even een reactie op de 541 handtekeningen die de bewoners met al hun bezorgdheid hebben ingediend.

Daarvan waren er 7 zonder adres zoals in de reactienota is vermeld.

Wij kunnen vertellen dat het om de buschauffeurs van Connexion gaat waarbij één chauffeur geen handtekening wilde zetten (gelukkig een voorstander voor de gemeente) omdat hij voor de coffeeshop was.

Zijn reden was dat je op de bus geen alcohol mag drinken maar je wel af en toe een paar jointjes kan roken.

Dit is de zienswijze van de actiegroep "Stop de coffeeshop".

Stellingmolenst.
Almere

Stellingmolenstraat
Almere

Stellingmolenstraat
Almere

Stellingmolenst.
Almere

Bijlage:

Aanvullend verslag bij de zienswijze van de actiegroep "Stop de Coffeeshop Molenbuurt Noord" na een gesprek met de Burgemeester en Wethouder.

Vastlegging van het gesprek van dinsdag 29 november 2011 met Burgemeester Annemarie Jorritsma, Wethouder Ben Scholten en een viertal leden van de actiegroep.

Tijdens de ontvangst bleek dat de Projectmanager Almere Buiten, mevrouw Munneke en de interim wijkmanager Vermeulen het gemeente "blok" completeerde.

Na een informeel kennismaken gaven we meteen ons statement af namens de Molenbuurt. Wij de bewoners van de Molenbuurt zijn tegen de vestiging van de coffeeshop op Poldervlak! De kop was eraf en de discussie kon starten.

De Burgemeester vindt het begrijpelijk dat bewoners van de Molenbuurt een coffeeshop niet zien zitten echter, in de 2 jaar dat de gemeente met dit plan bezig is, zijn er diverse locaties onderzocht tegen de toentertijd (en nog steeds) geldende criteria gehouden, is Poldervlak dé Locatie waar de vestiging gerealiseerd kan worden.

Wij hebben aangegeven dat we al 27 jaar relatief rustig wonen in de Molenbuurt Noord ondanks een woonwagencamp op Poldervlak en haar "aparte status" en de plannen van Burgemeester en Wethouder in de jaren '80 om een wijkje op Poldervlak te bouwen (zelfde locatie) voor sociaal "zwakke" gezinnen, die elders in Almere, buiten de boot vielen.

De Molenbuurt heeft tegen deze bouw met succes gestreden.

(Over het woonwagencamp is mevr. Munneke, toen het ter sprake kwam, aangesproken door de Burgemeester of het opruimen van de oude wagens al is uitgevoerd.

Het antwoord was zij even schuldig maar zal in het gemeentehuis nog wel punt van aandacht worden....dit terzijde!)

Na de renovatie van de Molenbuurt medio 2004 is de wijk opgepimpt echter, de sociaal-maatschappelijke situatie is niet of nauwelijks verbeterd.

De Molenbuurt is in het algemeen een buurt met veel "aandachtstraten".

De veiligheid kwam aan bod en ons welbevinden in onze Molenbuurt Noord.

Wij hebben onze vrees en bezorgdheid aangegeven en dat indien het plan wordt doorgezet ten aanzien van de vestiging van de coffeeshop er een onwenselijke aantrekkingskracht zal ontstaan op en rond deze locatie. (gebruikers en dealers)

De Burgemeester geeft aan dat zij zich ook naar de richtlijnen van Den Haag moet schikken. Na enig speurwerk achteraf van onze kant blijkt dat B&W zelf bepalen hoeveel coffeeshops er komen in de gemeente.

Ook gaf de Burgemeester aan dat Almere Poort ook aan de beurt zal komen.

Ondanks het beleid 2010 met maximaal 4 coffeeshops in Almere.

Enkele voorbeelden zijn aangegeven dat in de vroege ochtend en avond vooral als het donker is het er niet prettiger op zal worden om onder andere bij de bushalte te staan of je hond uit te laten, dit geeft een algemeen gevoel van onbehagen.

En daarmee is aangegeven dat wij geen vertrouwen hebben in de controle en handhaving van de politie.

Het politiebureau is veel te ver verwijderd van de eventuele locatie van de coffeeshop en om dit te onderbouwen is aan de Burgemeester en Wethouder een paar persoonlijke ervaringen verteld.

Waarbij tijdens escalaties (bv. vernielingen aan de bushaltes in Molenbuurt Noord, wietgebruikende burens die onze eigendommen bevuilen) de politie is ingeschakeld die aangaf “geen tijd te hebben”.

De Burgemeester is hoofd van de politie en zij gaf aan dat dit vooral niet de bedoeling is en indien er escalatie bij en rondom de coffeeshop in de toekomst plaats vindt de politie bij melding absoluut moet komen.

Wel gaf de Burgemeester fijntjes aan dat de inzet voor controle en handhaving er in voorziet escalatie te voorkomen, met andere woorden een melding moet de politie voor zijn.

De exploitant daarin zal ook nadrukkelijk alles moeten doen om overlast in welke vorm dan ook bij de locatie moeten voorkomen.

De rol van de wijkagent is aan de orde gekomen van o.a. de Molenbuurt en wij hebben aangegeven dat hij nu al overbelast is en niet toekomt aan de uitvoering van zijn huidige taken.

Al deze genoemde punten zijn genoteerd.

Maar ons is wel gezegd dat deelname aan later in de tijd, als er goedkeuring is t.a.v. herziening van het bestemmingsplan etc., in te stellen klankbordgroepen en overleg/informatiegroepen een mogelijkheid is om onze stem blijvend te laten horen richting gemeentebestuur/raadsleden.

Om verder duidelijk te maken dat veiligheid en handhaving een belangrijk issue is voor de actiegroep, hebben wij als voorbeeld tevens de actuele problemen elders in Almere aangereikt.

Daar waar omwonenden grote problemen meemaken rondom plaatsen waar wiet e.d. verhandeld wordt, nota bene vanuit een telefooncel.

Als het de politie in dergelijke situaties niet lukt om te handhaven en de veiligheid te waarborgen, hebben wij weinig vertrouwen dat het in de Molenbuurt wel zal lukken.

De situatie in Almere Haven met in portieken spugen, wildplassen, peuken en schreeuwen. De huidige overlast door hangjongeren in de staatsliedenbuurt, hebben wij opnieuw de wijze van handhaven na melden door bewoners aangegeven.

Vooraf het ontbreken van enige actie door de politie, maar ook dat bewoners het uiteindelijk niet meer melden dan wel zijn verhuist.

De Burgemeester meldt dat bij haar geen klachten bekend zijn over overlast in Almere Haven.

Aan de orde is gekomen het criterium “afstand scholen voor lager en voortgezet onderwijs” dat de keuze van de locatie Poldervlak in de kaart speelt.

De keuze voor het centrum van Almere Buiten is feitelijk de beste keuze volgens alle partijen echter, het bestaan van het ROC maakt dat deze locatie geschrapt is.

De keuze van de havenkom is terzijde geschoven omdat van wijzigen van het bestemmingsplan rond die locatie 2 jaar geen sprake was.

Wij opperden direct dat dit zeker wel nu het geval kan zijn...geen reactie van de andere partij aan tafel en blijkbaar geen onderwerp van gesprek.

Ook wordt door ons aangehaald dat de keuze bij inschrijving van de exploitant voor de locatie van de coffeeshop in de eerste plaats de havenkom was.

Volgende punt door ons ingebracht is de richtlijn betreffende de voorraad en uitgifte van cannabis en dergelijke.

De dagelijkse voorraad mag niet meer zijn dan 500 gram.

Als het in de verwachting ligt dat de coffeeshop ruim 500 klanten gemiddeld per dag zal ontvangen is het rekensommetje snel gemaakt.

Per "klant" mag maximaal 5 gram worden verkocht en niet meer dan 100 klanten kunnen daarom de maximale aankoop doen.

Als voorbeeld hebben wij een pot met 500 gram tumtum op tafel gezet als symbool voor de hoeveelheid wiet die dagelijks mag worden verkocht.

De Burgemeester krijgt de tumtum cadeau en waardeert deze geste.

Dan komt er een verrassing....., we krijgen de aanvullende informatie dat de 500 gram slechts de "ijzeren voorraad" betreft en dat de te verkopen hoeveelheid vele malen groter is gedurende de dag naar gelang de komst van de klanten, als er maar na sluiting niet meer dan 500 gram op voorraad is.

Dit is een niet uit de reactienota te halen aanvulling, dat vinden wij zeer jammer en voelt als een adder onder het gras.

Een van de leden van de actiegroep grijpt direct zijn kans om de Burgemeester op een redactioneel stuk uit Trouw (28-11-2011) te wijzen met de vraag of er een uitbater te vinden is die zich aan het gedoogbeleid wil houden en in een "horeca" gelegenheid wil investeren in een coffeeshop (wel gebaseerd op een maximale omzet in de waarde van 500 gram per dag)? Helaas nu ingehaald omdat de 500 gram een einde dag voorraad is.

Wel heeft het actielid een punt dat dit beleid de illegale en strafbare teelt, transport en bevoorrading van verdovende middelen bij de achterdeur bevordert.

Burgemeester en Wethouder onderschrijven dat het gedoogbeleid uitdrukkelijk alleen geldt voor de voordeur!

Nogmaals gaat de discussie over de controle en handhaving/toezicht houden op bijvoorbeeld de maximale voorraad.

Wij wijzen nogmaals de Burgemeester en Wethouder op veelal negatieve ervaringen in de bijna 7 jaar van "gedogen" en de ervaring heeft geleerd dat veel gemeenten hun coffeeshop beleid hebben bijgesteld of zelfs tot sluiting zijn over gegaan.

De Tilburgse criminoloog en hoogleraar rechtsvergelijking Cyrille Fijnaut wordt geciteerd dat hij in mei van dit jaar heeft gezegd dat je met coffeeshops in je gemeente je eigen probleem creëert.

Fijnaut wijst erop, dat het gedoogbeleid in Nederland op de schop moet.

Criminelen organisaties kunnen gedijen in het kielzog van ons gedoogbeleid, ze hebben zich groot kunnen maken dankzij de Nederlandse overheid.

Ook zei hij dat het radicaal sluiten van coffeeshops het land niet van alle problemen verlost, maar de problemen worden een stuk beheersbaarder.

De Burgemeester kent deze publicatie maar (logisch) ziet zij de bevindingen en onderzoeken van Fijnaut in een ander perspectief.

Tevens is het bezoek van enkele raadsleden aan straten rondom de locatie Poldervlak kort aan de orde geweest en dan vooral in "ludieke" zin namelijk, dat er bewoners zijn gesproken die niet in de directe omgeving van de locatie wonen, denk aan de Wipmolensraat en omgeving. Het deed de wenkbrauwen van onze gastvrouw fronsen.

De dansschool naast de locatie werd nog even aangehaald, maar meteen weer van tafel geveegd, omdat de dansschool niet onder onderwijs valt ondanks dat vele kinderen daar komen.

Ook de beplanting/afscheiding rondom de locatie kwam even aan de orde maar daar bleken de meningen nog over verdeeld.

De vraag over het parkeren met maar 28 parkeerplaatsen voor 500 klanten was snel beantwoord door de Burgemeester, zij wist al dat de meeste klanten niet met de auto komen. In Almere Haven hoorde we van bewoners dat er klanten bij zijn voor de coffeeshop aldaar die zo hard rijden dat je haast je leven niet zeker bent.

Een voorstel van onze kant was om de doorgang/overgang van de Poortmolenstraat naar Poldervlak af te sluiten voor doorgaand verkeer.

Daar kwam geen reactie op.

Het moet gezegd worden dat de sfeer ontspannen was tijdens de bijna drie kwartier die voor ons waren vrijgemaakt.

De punten zijn door beiden "partijen" zonder omwegen direct ingebracht en in die lijn is er geantwoord open en vrij.

Helaas is ons doel, een streep door Poldervlak als locatie voor de coffeeshop in Almere Buiten, niet bereikt maar dat was ook niet direct conform de verwachting.

De Burgemeester en Wethouder reageerden op onze argumenten op de zelfde oppervlakkige wijze als de argumenten in de reactienota van B&W op de punten die de bewoners van de Molenbuurt in de inspraakreactie hebben opgeschreven.

Zij verwezen naar uitgevoerde onderzoeken, (positieve) ervaringen vanuit de gemeenten. Dat er in Almere Buiten veel informatie bijeenkomsten zijn geweest en komen, om problemen die voorkomen te bespreken en oplossingen aan te dragen.

Als laatste is door ons nog gereageerd op de reactienota in het algemeen, vooral het herhalen van wat door bewoners in de inspraakreactie is aangegeven.

Tendens is dat B&W met algemeenheden en vage onderzoeken onze argumenten van tafel veegt.

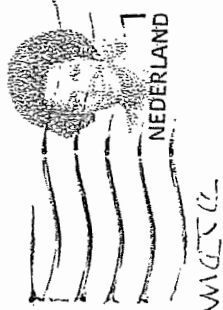
B&W is vooral niet buigzaam, heeft geen aandacht (en geen belang natuurlijk) voor tegenargumenten en voorstellen ook al willen ze dit wel doen voorkomen, bijvoorbeeld ten aanzien van andere locaties omdat dan het hele locatieonderzoek opnieuw zal moeten worden uitgevoerd.

Wat wij menen te hebben bereikt is het geven van een "gezicht" aan bewoners van de Molenbuurt.

Burgers met een gezamenlijk streven, die normaal kunnen communiceren, maar met grote bezorgdheid voor de plannen die zomaar door andere (niet belanghebbende) worden bedacht en uitgevoerd in ons nu nog rustige leefklimaat!

Namens de actiegroep "Stop de coffeeshop Molenbuurt Noord".

De gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere
Beleef: onze bestemmingsplan
Poldervlak 2011



1 4250 1300AE200

2

Aan : Gemeenteraad Almere

ONTVANGEN 14 DEC. 2011

Postbus 200

1300 AE Almere

	14 DEC 2011
DSO/ COS	2069504

Almere, 13 december 2011

onderwerp: Bezwaarschrift tegen ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het ontwerp bestemmingsplan poldervlak 2011. Wij hebben de volgende bezwaren :

1. De vestiging van een massagesalon / priv ehuis.

Wij vinden het niet acceptabel dat er een massagesalon / priv ehuis direct tegenover onze locatie word gevestigd. Het geeft volgens ons een negatieve indruk van het totale bedrijventerrein, maar ook bij het ontvangen van onze klanten is het geen positieve indruk van ons bedrijf.

Wat ons ook bevreemd is dat er al een vergunning is verleend voor de vestiging van deze salon, ondanks dat er nog geen definitief besluit is over deze wijziging in het bestemmingsplan. Wij hebben dan ook bezwaar tegen de wijziging in het bestemmingsplan op dit punt.

2. De voorgenomen vestiging van een coffeeshop.

Ook de voorgenomen vestiging van een coffeeshop op dit bedrijventerrein vinden we niet acceptabel. Deze vestiging geeft een negatieve klank aan de omgeving. Maar heeft ook een aantrekkende werking op ongewilde bezoekers op het bedrijventerrein. Dit is niet gewenst, omdat de politie nu al niet in staat is om een veilig bedrijventerrein te garanderen.

Een en ander blijkt wel uit de misdaadcijfers ter plaatse.

Al met al word door deze beide voornemens het Poldervlak onevenredig zwaarbelast ten opzichte van de andere bedrijven terreinen. Dit zal ook een weerslag hebben op de waarde en de verhuur- en verkoopbaarheid van de reeds gevestigde panden. Er zal sprake zijn van een verloedering van Poldervlak.

We nemen aan dat de gemeente Almere deze negatieve gevolgen voor de bedrijven op dit terrein mee zal nemen in de beslissing en anders voor de gevolgen en eventuele planschade garant zal staan.

3. Functieaanduiding van ons bedrijf.

Als derde punt willen we bezwaar maken op de functieaanduiding van ons bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan. Wij zijn al sinds 1999 gevestigd op deze locatie als Touringcarbedrijf / reparatiewerkplaats zware bedrijfswagens.

Volgens de `staat van bedrijfsactiviteiten` van toepassing op dit plan vallen we onder de

SBI-1993	501	en SBI - 2008	451	reparatie vrachtauto`s	categorie 3.2
SBI-1993	6023	en SBI-2008	493	Touringcarbedrijven	catègorie 3.2

Hiervoor zouden we een functieaanduiding behoren te hebben BT2 (B≤3.2) , echter op de tekening gedownload van ruimtelijke plannen.nl, blijkt dat ons bedrijfslocatie is ingeschaald op functieaanduiding 2. Dit in tegenstelling van de ons omringende bedrijven die wel hun juiste inschaling 3.2 behouden.

Het lijkt ons vanzelfsprekend dat we op de juiste inschaling in het ontwerp worden gezet.

4. vlak archeologischewaarde

Ook zijn we niet blij van de grens van archeologische waarde die over ons terrein loopt. Dit omdat we dit stuk in de toekomst hebben voorzien als uitbreidingsmogelijkheid. Hier is in de bouw reeds rekening meegehouden. We zijn nu bang dat dit in de toekomst onnodige kosten met zich mee zal brengen.

Daarom zijn wij van mening dat het ontwerp niet in huidige vorm aangenomen kan worden.

Verder is het vreemd dat de bestanden omtrent deze wijziging momenteel niet zijn te downloaden van de site van de gemeente Almere.

Uw verder berichtgeving wacht ik af.

Hoogachtend,
A

Splijtbakweg

Almere

Verslag van mondelinge zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Telefoon (036) 539
Fax (036) 036 53 99 955
E-mail bthier@almere.nl

3

Aanwezig
de heer _____, namens Brockhoff & Van Leeuwen Beheer B.V.;
de heer _____, werkzaam bij DSO/Team Ruimte, van de gemeente Almere
Afwezig

Kopie aan

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011

Verschenen is de heer _____, eigenaar van MöhltiVastgoed,
vertegenwoordigende Brockhoff & Van Leeuwen Beheer B.V., gevestigd te T.T.
_____, eigenaar van het pand aan de
te Almere. De heer _____ verhandigt een machtiging van Brockhoff & Van
Leeuwen Beheer B.V. gedateerd op 9 december 2011, en legitimeert zich aan de
hand van het paspoort met nummer _____

Datum bespreking
15 december 2011

Locatie

Verslagnummer

De heer _____ geeft een toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. De heer
_____ heeft per mail op 9 december 2011 een concept zienswijze toegestuurd
die bij dit verslag als bijlage is opgenomen, en welke inhoud hierbij als herhaald en
ingelast dient te worden beschouwd. In aanvulling op deze concept zienswijze deelt
de heer _____ mee dat het pand aan de _____ al 2 jaar leeg staat.
Hij geeft te kennen dat hij de functies verruimt zou willen zien met de in de concept
zienswijze opgenomen functies, waarbij hij dan de functie van autowasstraat zou
willen toevoegen. Hij deelt mee dat hij ook een reguliere detailhandelsfunctie op
deze locatie zou willen, waarbij hij aangeeft dat hij al eerder te kennen gekregen dat
dat niet veel kans zou maken, en dat hij het om deze reden niet in de lijst van de
concept zienswijze heeft toegevoegd. Hij geeft aan dat de lijst zoals opgenomen in de
concept zienswijze moet worden aangevuld met detailhandel. Hij vertelt dat er vraag
genoeg is, maar dat hij het niet kan verhuren omdat het gebruik niet mogelijk is op
basis van het bestemmingsplan.

Bijlage(n):1
- concept zienswijze
d.d. 14 november 2011

Pagina
1/2

Hij geeft aan dat er ook verzoeken zijn binnengekomen van in de buurt liggende
PDV-bedrijven, zoals badkamerbedrijf en wooninrichtingbedrijf. Hij geeft aan dat
enkele van deze bedrijven hun activiteiten best zouden willen vestigen aan het pand
aan de _____. Hij vertelt dat nu voor de _____ in het
ontwerp bestemmingsplan slechts PDV voor auto's, boten en caravans is toegestaan,
en niet voor Wooninrichting, keukens en sanitair hij om deze reden nee heeft
moeten verkopen aan deze ondernemers. Hij deelt mee dat hij graag het gebruik
verruimt zou willen zien met deze andere PDV aangezien hij dan eerder het pand
kan verhuren. Op dit moment staat het leeg, en worden er alleen maar kosten
gemaakt.

De heer _____ deelt mee dat hij de functie ook graag verruimt ziet met
kantoren, waarmee hij doelt op zelfstandige kantooractiviteiten.

Gemeente Almere



, 14 november 2011

Gemeente Almere
De heer
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Stadhuisplein 1
1315 HR ALMERE

Kenmerk: 20111114Poldervlak2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Poldervlak 2011"

Geachte heer ,

Bij deze richt ik mij tot u, namens Brockhoff & Van Leeuwen Beheer B.V. gevestigd aan de t.t. en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer , met betrekking tot de zienswijze aangaande het ontwerp bestemmingsplan "Poldervlak 2011"

Bij deze een voorlopige schriftelijke uiteenzetting van onze kant m.b.t. de betreffende zienswijzen welke ik graag nader persoonlijk met u zou willen bespreken en waar nodig aanvullen.

In het vigerende bestemmingsplan "Poldervlak 1994", heeft het object voor zover wij kunnen nagaan een bestemming voor bedrijven en kantoren met, onder meer, een detailhandelsbestemming auto, motoren en caravans..

Echter de automarkt is sedert de zogenoemde kredietcrisis van 2008 nagenoeg volledig ingestort. Het aantal autoverkoopstanden al of niet met showroom in Nederland is drastisch teruggelopen. Het autobedrijf dat in het object was gevestigd is rond de jaarwisseling 2009-2010 daar beëindigd. Het object staat thans ca. 2 jaar leeg en staat sinds die tijd te koop en te huur. Het object is onverhuurbaar en onverkoopbaar gebleken m.b.t. het gebruik als autobedrijf. Echter, de financieringslasten (rente en aflossing) gaan door, hetgeen de eigenaar voor aanzienlijke problemen stelt.

Geregeld melden zich potentiële huurders en/of kopers welke interesse hebben in het object, maar dan wel voor een gebruik dat afwijkt van hetgeen is toegestaan op grond van de voorschriften in het vigerende bestemmingsplan "Poldervlak 1994".

Steeds valt een zogenoemde voortoets bestemmingsplan dan negatief uit en moet in bepaalde gevallen de zogenoemde uitgebreide voorbereidingprocedure op de grond van art. 3.10 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht worden ingegaan met een beslistermijn van 6 maanden of meer zoals in art. 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht is vermeld. Dat heeft tot nu toe alle huurders/kopers afschrikt. De ongunstige marktomstandigheden vereisen in deze tijd nu eenmaal een grotere snelheid van handelen.

Tot onze schrik vernamen wij en realiseerden wij ons dat in het ontwerp bestemmingsplan het gebruik van het betreffende object verder zou worden beperkt tot bedrijf en dat de kantoorfunctie zou vervallen, hetgeen een verdere beperking van de gebruiksmogelijkheden geeft.

De strekking van de inspraak van onze zijde is dan ook om niet een beperking van de gebruiksmogelijkheden te krijgen zoals nu kennelijk is voorgenomen in het ontwerp, of om een conservering van het huidige gebruik, maar om daarentegen een aanzienlijke verruiming van de gebruiksmogelijkheden te bewerkstelligen en te verkrijgen om zodoende het toegestane gebruik en daarmee de verhuurbaarheid en de verkoopbaarheid van het object te bevorderen.

Daarnaast is het zo dat een langdurige leegstand leidt tot een verloedering van het geheel en tot het risico van oneigenlijk gebruik, waaronder kraken, etc.

Eigenaar verzoekt daarom verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het betreffende object, waaronder, onder meer, de volgende gebruiksmogelijkheden:

Kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang/naschoolse opvang
Catering/zalencentrum/partycentrum
Sportcentrum
Dansschool
Bowlingbaan
Ambulante detailhandel ruimer dan alleen ABC
Toonzaal en verkoop van, onder meer meubels, keukens, badkamers, tegels en vloeren
Outlet voor, onder meer, meubels, kleding, etc.
Kringloopwinkel
Kerken
Maatschappelijke functies
Kantoren
Bedrijvigheid
Dienstverlening
Bouwmarkt

Wij hopen dat u ons op de hoogte houdt van de verdere voortgang in deze, waarvoor onze dank.

Indien aanvullende informatie nodig is van uw zijde, dan zijn wij gaarne bereid die te verstrekken.

Met vriendelijke groet,
mede namens de heer :

Dr.
Gecertificeerd Register-makelaar-taxateur

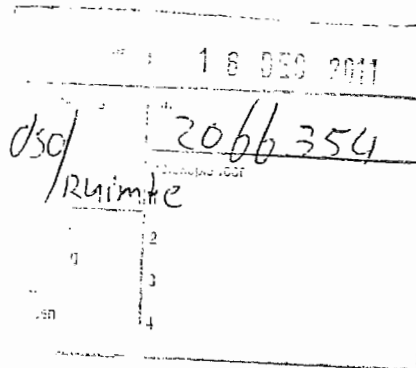
Tel. Nr. +31
Fax nr. +31
Website url:

email:

Kamer van Koophandelnr.:
ING- Bankrekeningnummer:
International Bank IBAN#:
International Bank BIC-code:
BTW / VAT nr.:



Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere



Almere 12-12-2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur/eigenaar van [naam] te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt. Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingsvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

[naam] verzoekt om een aanpassing van de categorisering. [naam] gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel Bakkenzuigestraat te Almere van mr. [naam] namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. [naam] verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2.

' heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de eigenaar van , , geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuus gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

' verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05-2010.

' verzoek u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt ' u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

verzoek u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan

Poldervlak. ' behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

.... gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

5

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 15-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____, hierna te noemen _____ te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt. Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingsvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

_____ verzoekt om een aanpassing van de categorisering. _____ gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel _____ te Almere van mr. _____

_____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. _____ verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat [naam] geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuus gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

[naam] verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

[naam] verzoekt u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt [naam] u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

[naam] verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat particulieren en organisaties recht kunnen hebben op een tegemoetkoming wanneer zij schade oplopen door een wijziging van het bestemmingsplan. De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

De VBA adviseert u, in overleg met de op het terrein gevestigde ondernemers, een onafhankelijke planschaderisicoanalyse uit te laten voeren.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak. behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

The Netherlands

16 DEC. 2011

Aan Burgemeester en
Wethouders van Almere

Postbus 200
1300 AE Almere

6

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 15-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____, hierna te noemen,
te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.
Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingsvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.
In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.
Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

_____ verzoekt om een aanpassing van de categorisering. _____ gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel _____ te Almere van mr. _____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. _____ verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

 verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

 verzoek u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

DH verzoek u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat particulieren en organisaties recht kunnen hebben op een tegemoetkoming wanneer zij schade oplopen door een wijziging van het bestemmingsplan. De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

De VBA adviseert u, in overleg met de op het terrein gevestigde ondernemers, een onafhankelijke planschaderisicoanalyse uit te laten voeren.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak. behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

16 DEC. 2011

Aan Burgemeester en
Wethouders van Almere

Postbus 200
1300 AE Almere

7

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 15-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____ hierna te noemen
te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.
Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

_____ verzoekt om een aanpassing van de categorisering. _____ gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel _____ te Almere van mr. _____

_____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. _____ verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de “zoekzones met binnenstedelijk karakter”

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als “zoekzone met binnenstedelijk karakter” op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planingsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

verzoekt u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

Brindle verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat particulieren en organisaties recht kunnen hebben op een tegemoetkoming wanneer zij schade oplopen door een wijziging van het bestemmingsplan. De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

De VBA adviseert u, in overleg met de op het terrein gevestigde ondernemers, een onafhankelijke planschaderisicoanalyse uit te laten voeren.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.
behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hogachtend,

16 DEC. 2011

Aan Burgemeester en
Wethouders van Almere

Postbus 200
1300 AE Almere



16 DEC. 2011

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 15-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____ te Almere, hierna te noemen _____ mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.

Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

_____ verzoekt om een aanpassing van de categorisering. _____ gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel _____ te Almere van mr.

_____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. _____ verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2.

De raad heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de raad geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

De raad verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

De raad verzoekt u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt de raad u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

De raad verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat particulieren en organisaties recht kunnen hebben op een tegemoetkoming wanneer zij schade oplopen door een wijziging van het bestemmingsplan. De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

De VBA adviseert u, in overleg met de op het terrein gevestigde ondernemers, een onafhankelijke planschaderisicoanalyse uit te laten voeren

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.
behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

16 DEC. 2011

R. Duyzendaer

Aan Burgemeester en
Wethouders van Almere

Postbus 200
1300 AE Almere

9

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 16-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____, eigenaar van _____ te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.

Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een seksinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de seksinrichting uit.

_____ verzocht om een aanpassing van de categorisering. _____ / gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel _____ te Almere van mr. _____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. _____ / verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de _____ geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

_____ verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

_____ verzocht u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt _____ u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz. 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

_____ verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de seksinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een seksinrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat particulieren en organisaties recht kunnen hebben op een tegemoetkoming wanneer zij schade oplopen door een wijziging van het bestemmingsplan. De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

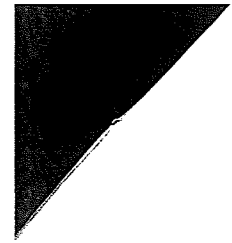
De VBA adviseert u, in overleg met de op het terrein gevestigde ondernemers, een onafhankelijke planschaderisicoanalyse uit te laten voeren.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.

behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,



Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 16-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____ eigenaar van _____ te Almere, mijn zienswijze in
aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.

Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een seksinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de seksinrichting uit.

_____ verzoekt om een aanpassing van de categorisering. _____ gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel _____ te Almere van mr.

_____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. _____ verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

Ingekomen poststuk gemeente Almere	16 DEC. 2011
Dienst/Afdeling DSO/ Ruimte	Nr. 2078293
Overzigt bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen	Fotokopie voor 1 2 3 4

(10)

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de “zoekzones met binnenstedelijk karakter”

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als “zoekzone met binnenstedelijk karakter” op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2.

'heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de _____ geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

_____ verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

_____ verzoekt u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt _____ ' u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

_____ ' verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de seksinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een seksinrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat particulieren en organisaties recht kunnen hebben op een tegemoetkoming wanneer zij schade oplopen door een wijziging van het bestemmingsplan. De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

De VBA adviseert u, in overleg met de op het terrein gevestigde ondernemers, een onafhankelijke planschaderisicoanalyse uit te laten voeren.

' heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.

' behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

. gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

11

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 16-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____, eigenaar van _____ te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.

Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingsvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een seksinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de seksinrichting uit.

_____ verzoekt om een aanpassing van de categorisering. _____ gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel _____ te Almere van mr. _____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. _____ verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

verzoekt u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz. 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de seksinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een seksinrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat particulieren en organisaties recht kunnen hebben op een tegemoetkoming wanneer zij schade oplopen door een wijziging van het bestemmingsplan. De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

De VBA adviseert u, in overleg met de op het terrein gevestigde ondernemers, een onafhankelijke planschaderisicoanalyse uit te laten voeren.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.
/ behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

/ gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

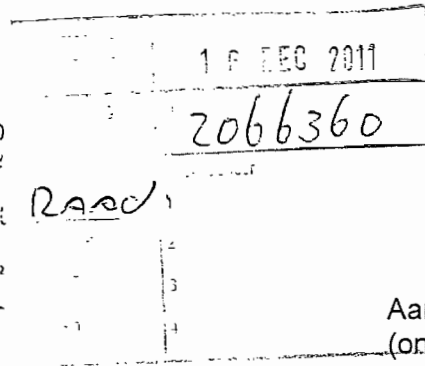
Hoogachtend,

16 DEC. 2011

Burgemeester & Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

T : +31
F : +31
M : +31
E :
I :

Rabobank:
BTW:



Aan de Gemeenteraad van Almere
(ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011)
Postbus 200
1300 AE Almere

Voothuizen 11-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van ..., eigenaar van bedrijfspand ... te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.

Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingsvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

... verzoekt om een aanpassing van de categorisering. ... gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel ... te Almere van ... namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. ... verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. ... heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de ... geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuus gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning. ... verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

. verzoek u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt . u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

NR Vastgoed bv. verzoek u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

_____ heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.

_____ behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

_____ gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

...)

nom
?

15 DEC 2011	
dsO/ruimte	2066349
	Post-opleefcode

13

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere, 15 december 2011

Referentienummer:

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011

Geacht college,

Hierbij dien ik, als bestuurder van, mijn zienswijze
in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

..... is een kleinschalige AWBZ-erkende instelling met een breed aanbod van 24-
uursopvang, naschoolse begeleiding, ontwikkelingsgerichte dagbesteding en onderwijs.
Voor kinderen en jongeren met een licht verstandelijke beperking zorgen wij voor een stevige
basis voor actieve deelname aan de maatschappij en wij ondersteunen deze kinderen en
jongeren in hun persoonlijke ontwikkeling met gerichte opleiding en begeleiding bij werk en
wonen. Wij vangen de kinderen en jongeren op in verschillende locaties in Almere, Het Gooi en
Nieuwegein, waarbij wij ons aanbod afstemmen op de behoefte van diverse doelgroepen.
In het pand aan de Hopperzuigerstraat, op bedrijventerrein Poldervlak, is ons hoofdkantoor
gevestigd met directie, staf en (financiële) administratie. Tevens bieden wij op de eerste
verdieping onderwijs en dagbesteding aan kwetsbare kinderen en jongeren.

Gezien dit laatste gegeven achten wij de komst van een coffeeshop en een erotische
massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven, een groot risico voor deze
doelgroep. Juist op een bedrijventerrein waar juist in de directe omgeving geen verleidingen
voor onze doelgroep zijn.

Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de
functie van het bedrijventerrein versterkt. Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden
van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een
coffeeshop, zou ernstig in conflict zijn met de functies van

1. Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingsvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een seksinrichting. Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de seksinrichting uit.

verzoekt om een aanpassing van de categorisering. gaat er om de redenen, genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2", van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel te Almere van namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2. De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3. Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4. De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5. Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

verzoekt u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6. Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7. De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8. Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog. Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9. De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de seksinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten. In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10. Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11. De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij openbare basisscholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12. De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een seksinrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.

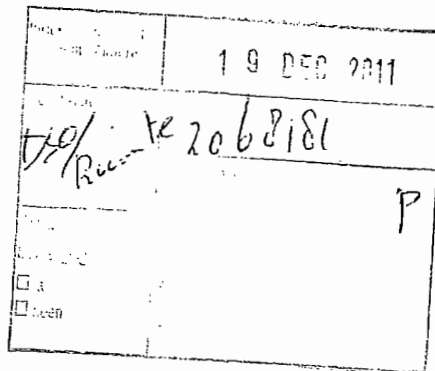
! behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

.. gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 15-12 2011



14

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____, eigenaar van _____ te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.

Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuus waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

_____ verzoekt om een aanpassing van de categorisering.

_____ gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel _____ te Almere van mr.

_____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. _____ verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de “zoekzones met binnenstedelijk karakter”

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als “zoekzone met binnenstedelijk karakter” op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. De heer [naam] heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de heer [naam] geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

[naam] verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

[naam] verzoekt u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen.

Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt [naam] u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

[naam] verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

Poldervlak, heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan

....., behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

..... gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

Zienwijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011, Almere buiten

15

De gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Betreft: ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011

16 december 2011

Geachte leden van de Raad,

Op 13 oktober 2000 heb ik een koopovereenkomst gesloten met de burgemeester van Almere. Ik heb een stuk grond gekocht ter grootte van 2954 m², gelegen op het bedrijventerrein Poldervlak te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, (beiden gedeeltelijk), plaatselijk bekend als te Almere.

De onroerende zaak is bestemd voor de bouw van een bedrijfspand en de opslag van rollend materieel.

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan het perceel de bestemming "woondoeleinden". Het perceel mag voor 50% bebouwd worden met een maximale hoogte van ± 7 meter.

De heer ambtenaar bij de afdeling Grondzaken van de gemeente Almere in de periode van aankoop, gaf aan dat verkoop en gebruik door derden vanuit het standpunt van de gemeente wat betreft de bestemming niet bezwaarlijk is.

De bestemming woondoeleinden is in het ontwerp bestemmingsplan komen te vervallen en wordt nu bestemming "Bedrijventerrein-2", zelfs de optie (bw) bedrijfswoning is niet opgenomen.

- Primair verzoek ik uw Raad de bestemming te houden zoals deze thans is.
- Subsidiair een planschadevergoeding toe te kennen indien deze wijziging wordt doorgezet. De hoogte van de planschade dient te worden vastgesteld door een daartoe geëquipeerd bureau.

Hoogachtend,

19 DEC. 2011

Gemeenteraad van almere
antwoord bestemmingsplan
polder vlak

De [...] , amme
de periode van aankoop, gaf aan dat verkoop
standpunt van de gemeente wat betreft de bestemming niet bezwaart.

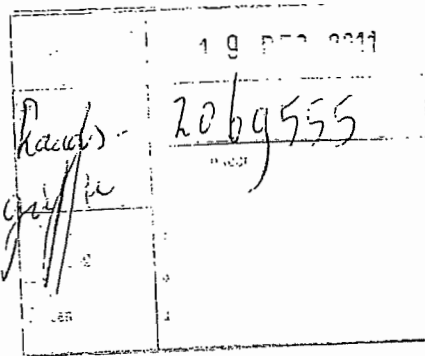
De bestemming woondoeleinden is in het ontwerp bestemmingsplan komen te
vervallen en wordt nu bestemming "Bedrijventerrein-2", zelfs de optie (bw)
bedrijfswoning is niet opgenomen.

- Primair verzoek ik uw Raad de bestemming te houden zoals deze thans is.
- Subsidiair een planschadevergoeding toe te kennen indien deze wijziging
wordt doorgezet. De hoogte van de planschade dient te worden vastgesteld
door een daartoe geëquipeerd bureau.

Hoogachtend,

16

Aan de Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere



Telefoon
Fax
E-mail
Website

ABN.AMRC
K.v.K
BTW

Almere, 16 december 2011

Betreft: zienswijze bestemmingsplan bedrijventerrein Poldervlak

Geacht college,

Hierbij maken wij, de () en een aantal bedrijven op bedrijventerrein Poldervlak, graag gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op het bestemmingsplan. Overigens zullen een aantal bedrijven ook nog afzonderlijk een zienswijze indienen om hun specifieke situatie meer in detail toe te lichten.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon er van uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

De verzoekt om een aanpassing van de categorisering. De gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel Almere van namens en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d. 24 maart 2011) stelt u dat het niet is

bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. Het is ons niet duidelijk of, en in welke vorm bekendmaking volgens u heeft plaatsgevonden en of u het GVV geldend heeft verklaard. We verzoeken u ons hiervan op de hoogte te brengen.

De _____ verzoekt u tevens duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan en de GVV zijn gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in zijn totaliteit in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid o.i. als regulier bedrijventerrein aangeduid met vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan de huidige categorisering te handhaven

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. Wij hebben hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat _____ geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

Voor deze zienswijze verwijzen we naar de argumenten zoals die door ons zijn ingebracht bij de rechtszaak.

Wij verzoeken in het bestemmingsplan deze functie niet toe te staan.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein maar als regulier bedrijventerrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

Wij verzoeken u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast voor de bedrijven. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

Wij verzoeken u, mede omdat het maatschappelijk denken over het gedogen van coffeeshops na veel negatieve ervaringen is veranderd, uw beleid te herijken alvorens te overwegen een nieuwe coffeeshop te vestigen

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog. Ondernemers hebben extra investeringen gedaan om aan de kwaliteitseisen te voldoen.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten. In uw locatierapport m.b.t. vestiging van de coffeeshop op Poldervlak geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn. Overigens zal de zich inspannen om het Keurmerk Veilig Ondernemen op het terrein te behalen en om zoveel mogelijk maatregelen te nemen zodat het ondernemen zo veel mogelijk ongestoord kan plaatsvinden.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat particulieren en organisaties recht kunnen hebben op een tegemoetkoming wanneer zij schade oplopen door een wijziging van het bestemmingsplan. De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald. De adviseert u, in overleg met de op het terrein gevestigde ondernemers, een onafhankelijke planschaderisicoanalyse uit te laten voeren

13/ de maatschappelijke en economisch schade van het plan is naar verwachting groot.

De signalen die van verschillende ondernemers worden ontvangen duiden er op dat een aantal bedrijven overweegt het bedrijventerrein door het voorgestelde beleid te verlaten. Enige tientallen arbeidsplaatsen zullen daardoor verloren gaan.

De heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak. De behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

De gaat er vanuit dat u onze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.
Wij willen het beleid dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, graag met u bespreken.

Hoogachtend,

Directeur



17

T
F

ingevonden doorst. getuigenis	19 DEC 2011
Raadsprieff	2069548
1	
2	
3	
4	

De gemeenteraad van Almere
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE

Aangetekend en per telefax: (036)

Almere, 16 december 2011

Ons dossier :
 Uw referentie :
 Inzake : ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011
 E-mail :
 Telefoon : (secr.)


ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN POLDERVLAK 2011

Geachte dames en heren,

Namens cliënte, , gevestigd te Almere aan de die voor deze zaak woonplaats kiest te (Almere aan de) (Postbus) ten kantore van , van welk kantoor ondergetekende als haar advocaat en gemachtigde optreedt, doe ik u hierbij haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 toekomen.

Bij brief van 28 november jl. heeft u ons geïnformeerd over de aangebrachte ambtshalve aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak, waaronder de "Bedrijfswoning". De aanpassing met betrekking tot de bedrijfswoning houdt in dat in ieder geval 30 meter rondom het perceel nummer 23 bedrijfsvoering tot maximaal categorie 3.1 wordt toegelaten in plaats van bedrijfsvoering tot maximaal categorie 3.2. In het plan wordt voorts een regeling opgenomen dat indien de bedrijfswoning niet meer wordt gebruikt, de aanduiding voor categorie 3.1 kan worden omgezet naar categorie 3.2.

Zoals bekend heeft cliënte op het perceel een bedrijfspand, waarin zij een woninginrichtingzaak heeft gevestigd en een bedrijfswoning. Het bedrijfspand met bedrijfswoning staat momenteel te koop. Cliënte wordt door de ambtshalve aanpassing van de ter plaatste toegestane bedrijfsvoering tot maximaal categorie 3.2 naar bedrijfsvoering tot maximaal categorie 3.1 dan ook in ernstige mate beperkt in haar verkoopmogelijkheden. Te meer nu het voorstel van onder



meer cliënte om de gronden een ruimere bestemming te geven ten onrechte door u is afgewezen. Immers, niet is gemotiveerd in de reactienota waarom geen aanleiding bestaat af te wijken van het beleid. Dit, terwijl de toelichting op het bestemmingsplan spreekt over een modern gemengd bedrijventerrein, waar een diversiteit aan bedrijfsactiviteiten is toegestaan en het perceel van cliënte een bedrijfswoning heeft.

Voorts is het cliënte onduidelijk waarom de verlaging naar categorie 3.1 nu opeens noodzakelijk is nu het bedrijfspand met bedrijfswoning al sinds 1999 ter plaatse aanwezig is en op het perceel al die tijd bedrijfsvoering tot maximaal categorie 3.2 is toegestaan.

Daarbij komt dat de in het plan opgenomen regeling dat indien de bedrijfswoning niet meer wordt gebruikt, de aanduiding weer kan worden omgezet naar categorie 3.2 feitelijk een dode letter is. In de koopovereenkomst van cliënte staat namelijk vermeld dat zij verplicht is de bedrijfswoning in stand te houden op straffe van een boete van € 45.000,-.

RESUMEREND

Cliënte verzoekt u dan ook de ambtshalve aangebrachte aanpassing voor de "Bedrijfswoning" ongedaan te maken en haar gronden mede te bestemmen voor detailhandel.

Met vriendelijke groet,

18

Gemeenteraad
Stadhuis
Postbus 200
1300AE Almere

	19 DEC 2011
Recept- nummer	2069714

Almere, 19 december 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011

Geachte gemeenteraad van Almere,

Met deze zienswijze willen wij schriftelijk reageren op de goedkeuring van het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 door Burgemeester en Wethouders. De burgemeester en Wethouders bleken ongevoelig voor de tegenargumenten tegen de komst van een coffeeshop op de locatie Poldervlak. Argumenten door diverse buurtbewoners en actiegroep "stop de coffeeshop" aangegeven. Tevens was de gemeenteraad al geïnformeerd door een kopie van inspraakreactie/zienswijze documentnummer 1666695 14 maart 2011.

Locatie Poldervlak.

In de reactienota wordt uitgelegd hoe de gemeente tot de keus van deze locatie is gekomen, daaruit blijkt dat er in Almere Buiten niet echt een locatie voor een coffeeshop geschikt is. Diverse alternatieven zijn aangegeven, maar allemaal afgekeurd met de reden dat zij te perifeer liggen ten opzichte van het centrum van Almere Buiten en er geen of nauwelijks (sociale) controlemogelijkheden zijn, maar dat geldt toch ook voor het Poldervlak.

In art. 5 punt 3 van het coffeeshopbeleid gemeente Almere 2010 staat. De bescherming van de volksgezondheid tegen het gebruik van drugs in zijn algemeenheid en in het bijzonder voor jeugdigen onder de 18 jaar. Voor het nastreven van deze doelstellingen wordt een maximum aantal coffeeshops van vier noodzakelijk geacht. Het voorgaande houdt in dat er binnen de gemeente Almere maximaal vier gedoogbeschikkingen worden afgegeven voor het exploiteren van een coffeeshop. Voor de stadskern Almere Stad worden maximaal twee gedoogbeschikkingen afgegeven, voor de stadskern Almere Haven wordt maximaal één gedoogbeschikking afgegeven en voor de **stadskern** Almere Buiten wordt maximaal één gedoogbeschikking afgegeven. Als dit maximum van vier is bereikt worden verdere aanvragen op grond daarvan afgewezen.

Het poldervlak is toch geen stadskern. De beoogde locatie ligt naast een woonwijk ingeklemd tussen Molenbuurt en industrieterrein. Een alternatief voor een locatie voor de coffeeshop is het centrum van Almere Buiten. In het centrum van de wijk is door veel winkelend publiek ook veel sociale controle. In ieder geval is in het centrum geen speellocatie voor kinderen.

De bescherming van de volksgezondheid tegen het gebruik van drugs in zijn algemeenheid en in het bijzonder voor jeugdigen onder de 18 jaar wordt met deze locatie teniet gedaan. De Molenbuurt is een woonwijk met heel veel jeugdigen, zowel

onder als boven de 18 jaar. De bereikbaarheid van deze geplande locatie, voor de mensen die niet met de auto komen en dat zal het merendeel zijn, is lopend, fietsend of met de bus. Er zijn binnen een straal van ca 50/60 meter drie bushaltes die veel gebruikt worden door de jeugdigen uit onze wijk. In veel gemeenten wordt rekening gehouden met speeltuinen, kinderdagverblijven, zwembaden of anderen voor publiek toegankelijk terrein. Er mag dan wel geen zwembad zijn, maar de andere onderwerpen zijn er meer dan voldoende. Ook zijn er naast de woonwijk op ca 70 meter afstand nog woonhuizen in de directe omgeving of mogen bedrijfswoningen en een woonwagencamp niet als woning gezien worden? Ook onderschrijven de meeste gemeenten dat het beschermen van jongeren tot 18 jaar en het woonklimaat prevaleert boven de vestiging van een coffeeshop.

Waarom doet de gemeente Almere dat niet?

Afstand tot scholen en andere voorzieningen waar kinderen/jongeren komen en afstand tot woonbebouwing.

Er is een balletschool op het naastgelegen perceel. Volgens de belastingdienst valt een balletschool onder onderwijs. Naar deze voorziening komen kinderen en jongeren van alle leeftijden.

Er zijn enkele kinderdagverblijven en naschoolse opvang aan de Walmolenstraat (Poldervlak). Hier komen kinderen.

In de reactienota wordt hier alleen op de belastingdienst ingegaan en dat er voor dit soort scholen, bijvoorbeeld balletscholen, sportscholen en kinderdagverblijven geen criteria wat afstand betreft geldt.

Dus weer een nietszeggend antwoord. Het gaat de bewoners niet om de belastingdienst of iets dergelijks, maar om de bescherming van de jeugd en daar wordt aan voorbij gegaan.

Tussen het centrum van Almere Buiten en de locatie liggen vier basisscholen. Hier komen veel kinderen.

Na schooltijd spelen kinderen buiten. Het fietspad aan de locatie is een doorgaande route voor veel fietsverkeer van en naar Almere Stad, waaronder veel kinderen.

Afstand tot woonbebouwing:

Bestaat er een minimale afstand tot woonbebouwing voor een coffeeshop?

Wederom wordt er aan de jeugd geen aandacht besteedt, is alleen de afstand een belangrijk criteria voor de gemeente? De eerste school is verder weg dan de gestelde 250 meter, maar dat er maar liefst vier scholen binnen 770 meter van de locatie liggen en dat kinderen na schooltijd op de diverse speelplaatsen, straten en veldjes aanwezig zijn wordt gewoon terzijde geschoven. De burgemeester heeft gezegd op de politieke markt dat de scholen maar tot drie uur open zijn en dat de kinderen niets te zoeken hebben bij de locatie. Des te erger, want op school is voldoende toezicht en buiten spelende kinderen hebben dat minder.

Overlast van bezoekers in de woonwijk en controle door de politie.

Controle door de politie:

Bewoners ervaren weinig optreden van de politie in hun wijk en verwachten niet dat het met de komst van de coffeeshop zal toenemen.

Het politiebureau zal verhuizen naar de Rederij, waardoor de aanrijroute langer wordt

In de reactienota staat dat mogelijke overlast kan worden beheerst door een klankbordgroep op te richten waarin burgers, politie, exploitant en de gemeente zijn vertegenwoordigd.

De gemeente is verantwoordelijk om criminaliteit en overlast te voorkomen en niet om te creëren. Nu moet er een klankbordgroep worden ingericht waarin gedupeerde burgers de politiepet mogen opzetten en de sociale controle moeten uitvoeren. Echt te gek voor woorden.

Het is algemeen bekend dat de Almeerder geen vertrouwen heeft in het politieapparaat. Je kan bijna dagelijks in de plaatselijke kranten lezen dat de politie geen tijd heeft en onderbezet is. Dat scheidt veel vertrouwen bij onze buurtbewoners.

De gemeente verwacht ongeveer 500 bezoekers per dag die maximaal 5 gram mogen kopen. Dat komt neer op 2.5 kilogram per dag. Met 4 coffeeshops in Almere is dat 10 kilogram per dag. Dat is nogal wat.

De vraag is dan ook: Hoe komt de gemeente hieraan? Waar wordt het gekweekt en hoe wordt het geleverd? De teelt van grote hoeveelheden softdrugs is toch illegaal?

Conclusie.

De voorgestelde locatie voor de coffeeshop voldoet aan de criteria van het coffeeshopbeleid.

De beoogde locatie mag dan wel volgens de gemeente aan de gestelde criteria, met uitzondering stadskern, voldoen. Maar de menselijke aspecten zoals, vertrouwen, bezorgdheid, gevoel van onveiligheid, woongenot en met name bescherming van de jeugd onder de 18 jaar worden gewoon opzij geschoven.

Ieder weldenkend mens kan beamen dat een coffeeshop op deze locatie veel overlast in de Molenbuurt en het industrieterrein zal veroorzaken. Door goedkeuring van het ontwerp bestemmingsplan zou men denken dat deze mensen niet bij het college van Burgemeester en Wethouders aanwezig zijn. Hopelijk wel voldoende bij de gemeenteraad, want deze mensen nemen uiteindelijk de beslissing.

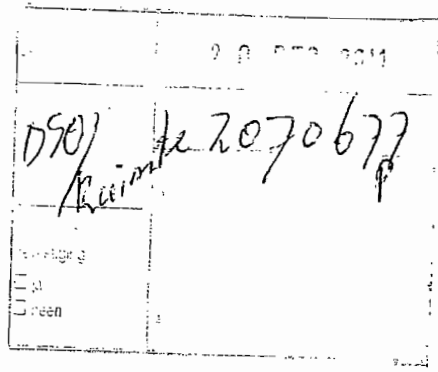
Petmolenstraat
Almere

Petmolenstraat
Almere

Petmolenstraat
Almere

19

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere



Almere 15-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van [redacted], te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011. [redacted], huurder van de

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt. Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen. In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting. Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

[redacted] verzoekt om een aanpassing van de categorisering. [redacted] gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel [redacted] te Almere van mr. [redacted] namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. [redacted] verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de . geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

. verzoek u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

. verzoek u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.
behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

Dexter gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

Bakkenzuigerstraat
Almere

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Almere

Datum: 15 december 2011

Betreft: Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011-01-31
Bijlage van uw brief dd. 7-11-2011. Kenmerk DSO/2011/

Van: , Stellingmolenstraat , Almere. Tel. 036

20 DEC 2011	
DSO/ Ruimtelijke	2070708 p
Email:	
	20

Geacht College van Burgemeester & Wethouders van Almere,

Betreft: Opmerkingen Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011

1. Ad a. Waarom wordt het besluit 2005 niet onverkort uitgevoerd?

Er staat o.a.: Twee voor de stadskern Almere Stad; één voor Almere Haven; en één voor de stadskern van Almere Buiten. Had men indertijd niet kunnen bedenken dat er een school staat bij de stadskern van Almere Buiten?

1.1 O-. "geen Overlast;" Graag uitleg hoe men dat wil bereiken? Geen betekent nl. helemaal niets

G-- Er staat: (met een maximum voorraad van 500 gram). Er staat dus niet dat de 500 gram alleen betrekking heeft op de zgn. ijzeren voorraad aan het begin/eind van de dag.

Vraag m.b.t. de uitleg ijzeren voorraad (tijdens openingstijden zou de voorraad groter mogen zijn): Wat doet men als de voorraad aan het eind van de dag groter is dan 500 gram? Leiding en personeel mogen ook niet met meer dan 5 gram p.p. over straat).

In de uitleg (pag. 4, 3e alinea) staat nog eens letterlijk: "De voorraad dient in ieder geval niet boven de 500 gram uit te komen". Dat heeft volgens mij betrekking op de hele 24 uren van alle dagen van de week.

2. Er staat: – Volgens de belastingdienst valt een balletschool onder onderwijs.

Vraag: Waarom is het begrip school op grond van het coffeeshopbeleid niet te vergelijken met het begrip scholen zoals de belastingdienst hanteert? Zijn deze leerlingen (van alle leeftijden) wezens van een andere planeet die immuun zijn voor criminaliteit en de verleiding van drugs?

Geldt dit ook voor de kinderopvang in de (naaste) omgeving?

3. Er is nu reeds overlast van brommers (gele nummerplaat) die veel te snel rijden op fietspaden. Tevens van onjuist (lees: te snel) afgestelde/cq. opgevoerde snorfietzen (blauwe nummerplaat) op de echte fietspaden. Dat wordt dus alleen maar meer.

4. Het Kampje kan m.i. worden beschouwd als woongebied. (Zie afbeelding 1 op pagina 6 van de Reactienota) Dit houdt in dat de coffeeshop aan 2 zijden (NO en ZO) wordt begrensd door woongebieden. Bovendien staan op plm 85 meter aan de ZW-zijde, 8 Woon-werkunits, waar dus ook wordt gewoond.

Conclusie: De Coffeeshop-locatie, gelegen aan de Poortmolenstraat, wordt voor meer dan 50% omringd door woongebieden. Het is moeilijk vol te houden dat deze locatie voor de coffeeshop uitsluitend als "aan de rand van een bedrijventerrein" kan worden aangemerkt. (zie bijlage)

6. Pag. 15, één na laatste zin: "De verkoop van softdrugs is dan legaal". Dit is volgens mij niet juist.. De verkoop wordt gedoogd. (Uitleg: oogluikend toelaten wat eigenlijk onwettig is.) Het streven is wel om de verkoop uit de illegaliteit te halen. Het coffeeshopbeleid is gebaseerd op gedoogbeleid bij de voordeur. De teelt, het transport en de opslag bij de achterdeur zijn net zo illegaal (en strafbaar) als bij illegale verkoop.

Rest mij nog u goede feestdagen en voorspoedig 2012 toe te wensen.

Met vriendelijke groet,

Startpagina

Bestemmingsplannen

Structuurvisies

Algemene regels overheden

Locatie Naam ID Criteria

Toon locatiegebied in kaart

+ Overzicht

+ Verplaats

+ Straatnamen

+ Resultaten

+ Filter

Tonen Wissen

Zichtbaarheid plan status

Toon concept en (voor)ontwerp

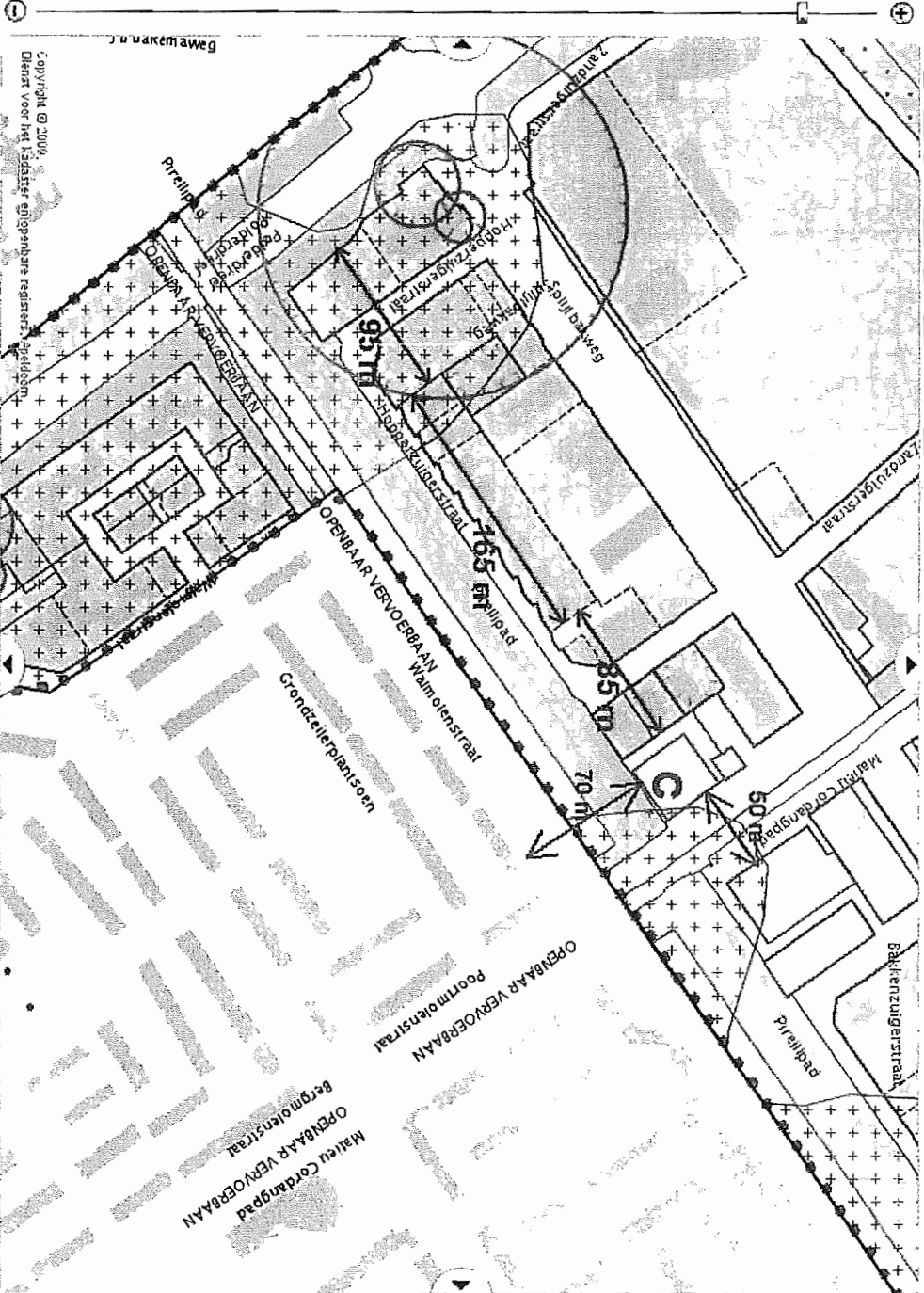
Kaartoverzicht



bestemmingsplan: Poldervlak 2011



Filter



Toon zoekresultaat

Poldervlak 2011

Poldervlak 2011

Planstatus : voorontwerp 2011-01-31

Identificatie : NL.IMRO.0034.BP3E02-v001

Type plan : bestemmingsplan

IMRO-versie : IMRO2008

Bijlagen en Verwijzingen (2)

Regels

Index

Toelichting

Index

Langs

180 m bedrijverf/165 m woonwerkunits

Afstand woonwerkunits/

Coffeeshoplocatie: 85 m

Conclusie:

Coffeeshoplocatie aan 2 zijden

geheel ingesloten door woonwijken:

-NO door Kampje 25%

-ZO door Molenvoer 25%

+ZW Woonwerkunits > 1%

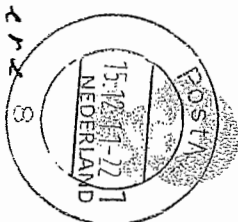
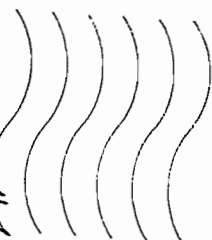
Samen meer dan 50 %

Folder vlak 2011

Burgemeester ex Wethouders van Almere

Postbus 200

1300 AE Almere



POSTBUS 200

21

Van: Info
 Verzonden: dinsdag 20 december 2011 9:27
 Aan: n
 Onderwerp: FW: (R)egistered: Ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011
 Bijlagen: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Poldervlak 2011.pdf, RpostDigitalSeal.htm

Van: \ [mailto:info@...]
 Verzonden: maandag 19 december 2011 16:50
 Aan: Info
 Onderwerp: (R)egistered: Ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011



Dit is een Registered E-mail® bericht ondertekend door [naam]

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand treft u onze zienswijze zoals die ook op papier aangetekend bij u bezorgd wordt. Aangezien de zienswijze vandaag bij u aanwezig moet zijn stuur ik deze ook per aangetekende e-mail.

Met vriendelijke groet,



Registered Email® - eSignatures - Secure Encrypted Email
 RPost: The Global Leader in High Value Outbound Messaging Services.
 Spijtbakweg 100
 8211 HJ Almere
 Almere

T 036 -
 F 036 -
 E [mailto:info@...]
 I [www.rpost.com]

RPost wordt in Nederland vertegenwoordigd door [naam]

Disclaimer: De Informatie in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Door de elektronische verzending n het bericht kunnen er geen rechten worden ontleend aan de Informatie.

Indien je vragen hebt over de authenticiteit van dit bericht, kan je het laten authenticeren door dit bericht door te sturen aan verify@rpost.net

Voor meer info over de RPost® Registered E-mail® dienst bezoek <http://www.rpost.com>.

Powered by RPost®

Aan de gemeenteraad van Almere
(ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011)
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 19-12-2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____, eigenaar van Spleitbakweg _____ te Almere, mijn zienswijze in aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.

Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuus waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingsvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen. In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting. Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

_____ verzoekt om een aanpassing van de categorisering. DM Interface gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel Bakkenzuigestraat te Almere van _____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. DM Interface verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. DM Interface heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3. Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat DM Interface geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

DM Interface verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

DM Interface verzoekt u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt DM Interface u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen. In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.

behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

Directeur

ingekomen poststuk gemeente Almere	21 DEC 2011
Lijst Afdeling Recepsie oprijt	nr. 2073046
Controle bevestiging	1
<input type="checkbox"/> ja	2
<input type="checkbox"/> neen	3
	4

Aan de gemeenteraad van Almere
(ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011)
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 19-12-2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,

Hierbij dien ik, als directeur van _____, eigenaar van Splijtbakweg _____ te Almere, mijn zienswijze in
aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.

Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingsvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de sexinrichting uit.

_____ verzoekt om een aanpassing van de categorisering. _____ gaat er om de redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel Bakkenzuigestraat _____ te Almere van mr. _____ namens de Vereniging Bedrijfskring Almere en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt

u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. _____ verzoekt u daarom duidelijk kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2.

heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex priv huis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

verzoekt u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein? In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking. Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen. In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

verzoekt u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers
Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigd bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed.

De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.

behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

met Handtekening Retour

Verzender (in blokletters) *11111111*

Straat en huisnummer *Spilweg 1111*

Postcode en woonplaats *1111 AA*

Aangetekend met Handtekening Retour

Garantie Post met Handtekening Retour

Keuze 1

Keuze 2 Verzekerd vervoer

Gewicht in grammen _____



R-nummer _____

Binnenland



Empty rectangular box for recipient address

Aan

Verzending vindt plaats onder de geldende algemene voorwaarden.

Almere Tel: 0031-(0) 36 53 11 11

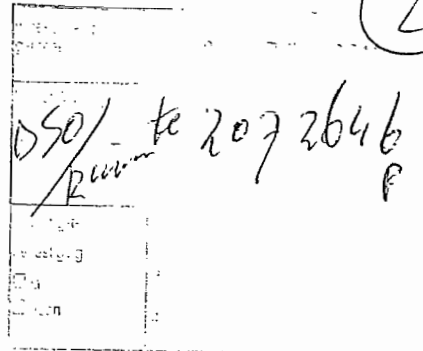
Fax: 0031-(0) 36 53 11 12

Aan Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Almere 14-12 2011

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Geacht college,



Hierbij dien ik, als directeur van [redacted], eigenaar van Poortmolenstraat [redacted] te Almere, mijn zienswijze in
aangaande het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011.

Algemeen: Als ondernemer staat ik op het standpunt dat een bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven en niet voor
allerlei andere maatschappelijke functies. Het mengen van functies op een bedrijventerrein kan alleen dan worden
overwogen als dat de functie van het bedrijventerrein versterkt.

Uw voornemen vestiging te doen laten plaatsvinden van een erotische massagesalon annex privéhuis waar prostitutie
wordt bedreven en een coffeeshop, voldoet niet aan die criteria.

1/ Er is sprake van onduidelijke categorisering van het terrein

De Gemeentelijke Vestigingvisie Almere kent verschillende categorieën bedrijventerreinen. Volgens de gemeentelijke
vestigingsvisie kan een terrein bovendien in slechts één categorie vallen.

In het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 gaat de gemeente er van uit dat zowel de regelgeving van een regulier
bedrijventerrein als van een binnenstedelijke bedrijventerrein van toepassing is. De gemeente hanteert naar willekeur de
categorie die haar het beste uitkomt om haar wensen te bereiken. Zo wordt voor de vestiging van de erotische
massagesalon ervan uit gegaan dat het terrein een regulier bedrijventerrein is. Immers alleen in die categorie kan
volgens het Prostitutiebeleid een ontheffing worden verleend aan een sexinrichting.

Voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen wordt voor hetzelfde deel van het terrein het binnenstedelijk
karakter als leidend principe genomen. Dit sluit volgens de het Prostitutiebeleid echter dan direct vestiging van de
sexinrichting uit.

[redacted] verzoekt om een aanpassing van de categorisering. [redacted] gaat er om de
redenen genoemd onder de hieronder genoemde paragraaf "3/aanpassing milieucategorie 3 naar 2" van uit dat de
aanpassing wordt, dat Poldervlak een regulier bedrijventerrein blijft zonder beperkingen voor de ondernemers om uit te
breiden en/of hun onderneming in dezelfde categorie te verkopen.

Overigens verwijst u in het bestemmingsplan naar de Gemeentelijke Vestigingsvisie op het Vestigingsbeleid (GVV). Uit
uw verweer inzake het beroep tegen ontheffing ex. Art 3.23 Wro perceel Bakkenzuigestraat [redacted] te Almere van mr.
[redacted] namens de [redacted] en gezamenlijke ondernemers (uw brief d.d.24 maart 2011) stelt
u dat het niet is bekend gemaakt en dus niet in werking is getreden. [redacted] verzoekt u daarom duidelijk
kenbaar te maken op welke beleidsnota's het bestemmingsplan is gebaseerd.

2/ De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de "zoekzones met binnenstedelijk karakter"

In het GVV wordt een deel van het bedrijventerrein Poldervlak aangewezen als "zoekzone met binnenstedelijk karakter" op een regulier bedrijventerrein. Echter juist op dit punt heeft de Provincie op 21 september 2010 goedkeuring onthouden. Hierdoor wordt het bedrijventerrein Poldervlak in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid als regulier bedrijventerrein aangeduid.

3/ Aanpassing milieucategorie 3 naar 2 is niet gewenst

Voorgesteld wordt om voor een gedeelte van het bedrijventerrein de maximale milieucategorie te wijzigen van 3 naar 2. heeft hier bezwaar tegen om de volgende reden:

- In het concept plan staat dat als uitgangspunt geldt dat de mogelijkheden van de bestaande/overige bedrijven op het bedrijventerrein niet negatief worden beïnvloed. Volgens de lijst met de inventarisatie van aanwezige bedrijven zitten in het gebied waarvoor wordt voorgesteld de maximale milieucategorie aan te passen een aantal bedrijven in milieucategorie 3. Dit strookt niet met het hierboven beschreven uitgangspunt omdat die bedrijven direct in hun mogelijkheden worden beperkt. De aanpassing van de maximale milieucategorie beperkt overigens per definitie de bestaande bedrijven omdat zij niet de mogelijkheid hebben gebruik te maken van uitbreidingsmogelijkheden die ze nu wel hebben. Ondernemers hebben zich op het bedrijventerrein gevestigd in de wetenschap dat zij daar activiteiten kunnen verrichten tot en met milieucategorie 3.

Een beperking van de mogelijkheden zoals voorgesteld in uw bestemmingsplan is niet wenselijk en leidt tot planschade.

4/ De economische functie van het bedrijventerrein moet leidend blijven

Poldervlak is een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein heeft een economische functie. Aanpassing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dient in het licht van deze economische functie worden bekeken. De voorgestelde aanpassing in de vorm van een aanpassing van de maximale milieucategorie heeft niets met die economische functie te maken. De reden voor de aanpassing ligt in de wens om maatschappelijke functies een ruimte te geven. In de ruimtelijke planning van de stad is onvoldoende ruimte daarvoor vrij gemaakt in de woonwijken, dé plek waar die voorzieningen thuis horen. Het is ongewenst dat het ruimtelijke planningsprobleem van de gemeente Almere wordt afgewenteld op bedrijventerreinen.

5/ Vestiging van een erotische massagesalon is in conflict met de functie van het bedrijventerrein

Het is u bekend dat de ' ' geen voorstander is van vestiging van een erotische massagesalon annex privéhuis gecombineerd met het verlenen van een prostitutievergunning.

' . verwijst naar de brief met zienswijze welke u is toegestuurd 02-05 2010.

' . verzoek u, onder het bestaande bestemmingsplan, om geen ontheffing te verlenen. Voor het nieuwe bestemmingsplan verzoekt ' ' u de mogelijkheid tot vestiging te schrappen.

6/ Vestiging van een coffeeshop is in conflict met de functie van het bedrijventerrein.

Het beleid om een coffeeshop op een bedrijventerrein te plaatsen wordt niet gemotiveerd in het gemeentelijk beleid. Het is voor ondernemers volstrekt onduidelijk waarom juist de keuze wordt gemaakt om op een bedrijventerrein een dergelijke voorziening te plaatsen. En vooral waarom juist op dit terrein?

In het coffeeshopbeleid wordt vestiging op een industrieterrein mogelijk gemaakt. Poldervlak is niet gecategoriseerd als industrieterrein en komt dus niet voor vestiging van de coffeeshop in aanmerking.

Tevens is het beleid niet gemotiveerd waarom juist voor de vestiging van vier coffeeshops is gekozen.

In de keuzetabel (blz 7, bijlage 1 locatierapport Coffeeshop 2010) blijkt de voorkeur voor Poldervlak als locatie op een zeer subjectieve wijze tot stand te komen.

verzoek u geen coffeeshop op bedrijventerrein Poldervlak te vestigen.

7/ De verhouding van het belang van de bezoekers weegt niet op tegen het belang van de ondernemers

Het gemak van de consument om een coffeeshop dichtbij te hebben weegt niet op tegen de overlast naar de omgeving. Bovendien zijn er op relatief korte afstand, bijvoorbeeld in Almere Stad, voldoende coffeeshops voor gebruikers beschikbaar.

Het aantal na te streven coffeeshops is bovendien onvoldoende beleidsmatig gemotiveerd.

8/ Imago van de gemeente Almere en het bedrijventerrein m.b.t. vestigingsbeleid voor ondernemingen verslechtert

In de periode 2000-2002 heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de panden van de ondernemers. Van de kant van de gemeente is indertijd ingezet op hoogwaardige kwaliteit en veiligheid. De welstandseisen die werden gesteld aan de ondernemers waren hoog.

Een betrouwbare overheid handhaaft het kwalitatieve niveau om bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat.

De vestiging van zowel een massagesalon als een coffeeshop op het bedrijventerrein is in tegenspraak met de wens, zoals die telkens door het college van B&W wordt verwoord, de werklocaties aantrekkelijker te maken.

De mogelijkheid om verdere voorzieningen op het terrein te plaatsen leidt tot een nog onduidelijker positionering van het bedrijventerrein. Het zal daardoor onaantrekkelijker worden om zich op het terrein te vestigen en de verkoopbaarheid van de panden zal afnemen.

Deze stagnatie zal zowel voor de gemeente Almere als geheel, als voor de individuele ondernemers een ongunstige ontwikkeling zijn. Voor bedrijven die zich in de toekomst in Almere willen vestigen is een betrouwbare overheid gewenst.

9/ De onveiligheid neemt toe

De gevoelens van onveiligheid op het terrein zijn groot. Er is momenteel al een ongewenste situatie. De openbare ruimte wordt als onveilig ervaren. De coffeeshop en de sexinrichting zullen bezoekers op tijdstippen naar het terrein brengen dat er weinig ondernemers zijn. Voor bijvoorbeeld werknemers die moeten overwerken of een late dienst hebben en per openbaar vervoer naar het terrein komen zal dit de gevoelens van onveiligheid sterk vergroten.

In uw locatierapport m.b.t. de coffeeshop geeft u aan dat maatschappelijke controle niet goed zal zijn en er tamelijk veel overlast zal zijn.

10/ Horecavoorziening dient gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven

Een coffeeshop is een horecavoorziening. Volgens de Horecanota dient een horecavoorziening op een regulier bedrijventerrein gericht te zijn op het gevestigde bedrijfsleven. De coffeeshop is juist gericht op de aangrenzende wijken van Almere Buiten en komt dus niet in aanmerking voor vestiging op een regulier bedrijventerrein.

Op een binnenstedelijk bedrijventerrein is horeca niet toegestaan.

11/ De locatie ligt te dicht bij een school

De vestiging van de coffeeshop is dusdanig dicht bij scholen dat naar de geest van de wet dit geen goede locatie is. Tevens breng ik onder uw aandacht dat er op de Hopperzuigerstraat 22 is gevestigd de stichting Doenerdreef. Deze stichting richt zich primair op de opvang en is toezichthouder van kinderen met gedragproblematiek. Deze stichting zou zich hemelsbreed op nog geen 50 meter van de coffeeshop bevinden.

12/ De waardeontwikkeling van het onroerend komt in het geding

De combinatie van een toekomst met diverse voorzieningen die ondernemers potentieel hinderen, de vestiging van een coffeeshop en de vestiging van een sex-inrichting zal leiden tot waardevermindering van het onroerend goed. De gecombineerde planschade zal op de gemeente worden verhaald.

- . heeft in deze brief een inhoudelijke reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak.

behoudt haar rechten voor om in een vervolg nieuwe argumenten of verweer aan te voeren.

. gaat er vanuit dat u deze bezwaren van harte neemt en het concept bestemmingsplan op genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

ALMERE

post

16.12.11

€ 00092 ct

POORTMOLENSTR

#

Nederland

H.H.M. Burgemeester en Weth. Almere

Postbus 2000

13000 AE Almere

POST 130009200

23

Per telefax 036 :
Aangetekend met handtekening retour
 Gemeenteraad van Almere
 t.a.v. de heer B. Thier
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE

advocaat
 T 010 -
 F 010 -

Rotterdam, 19 december 2011
 Inzake: zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan "Poldervlak 2011, Almere Buiten"
 Onze ref:

Ingeleverd postbus gemeente Almere	19 DEC. 2011
Diens/zijdeling Reimte	Nr. 20726ub
	Fotokopie voor
	2
Geen terug bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3
	4

Geachte leden van de raad,

1. Inleiding

- 1.1. Namens _____, gevestigd te : _____ (hierna: _____) en _____ (hierna: _____), respectievelijk eigenaar en huurder van het aan de Grindzuigerstraat te Almere gelegen bedrijfspand, dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan Poldervlak 2011, Almere Buiten (hierna: het ontwerpbestemmingsplan).
- 1.2. _____ is eigenaar van het perceel Grindzuigerstraat _____ te Almere. Zij verhuurt het op dit perceel gelegen bedrijfspand aan _____, die hierin een bakkerij heeft gevestigd.
- 1.3. Bij bestudering van het ontwerpbestemmingsplan is _____ en _____ gebleken dat hierin de mogelijkheid is opgenomen om in de nabijheid van de bakkerij een coffeeshop en een massagesalon annex privéhuis te vestigen. _____ en _____ achten deze ontwikkeling zeer onwenselijk en in strijd met het gemeentelijk beleid, zoals hieronder zal worden toegelicht.

2. Coffeeshop

- 2.1. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de vestiging mogelijk van een coffeeshop binnen het plangebied, op een locatie aan de Poortmolenweg. Deze locatie krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein-1' met functieaanduiding 'horeca' (h), waarmee de lichte horeca tot en met categorie 1c van de Staat van horeca-activiteiten is toegestaan.

- 2.2. Door aldus lichte horeca toe te staan op deze locatie, beoogt de gemeente blijkens de plantoelichting ook meteen de vestiging van een coffeeshop mogelijk te maken.
- 2.3. Ingevolge de Horecanota gemeente Almere 2010 dient vestiging van horeca op bedrijventerreinen gericht te zijn op het aldaar gevestigde bedrijfsleven. In het onderhavige geval geldt echter dat een coffeeshop niet tegemoet komt aan enige behoefte van de op het Poldervlak gevestigde bedrijven. Bezoekers van de coffeeshop zullen van buiten komen.
- 2.4. en zijn dan ook van mening dat de hiervoor genoemde bestemmingswijziging en functieaanduiding voor de locatie aan de Poortmolenweg in strijd is met het gemeentelijke horecabeleid.
- 2.5. Op grond van het gemeentelijke coffeeshopbeleid geldt voorts dat in de stadkern Almere Buiten maximaal één coffeeshop mag worden gevestigd. Blijkens § 7.2 van het Coffeeshopbeleid Almere 2010 zijn enkele vestigingscriteria voor een coffeeshop: de te verwachten overlast; de mogelijkheid tot maatschappelijke controle en de mogelijkheid tot controle door controlerende instanties.
- 2.6. Volgens de gemeente kan de locatie goed voldoen aan de vestigingscriteria uit het gemeentelijke coffeeshopbeleid. In de plantoelichting onder § 5.2 wordt opgemerkt dat uit het Locatierapport Coffeeshop 2010 en de reactienota Voorontwerpbestemmingsplan Poldervlak 2011 onder meer zou blijken dat de locatie aan de Poortmolenweg goed handhaafbaar is voor de politie en er redelijke maatschappelijke controle mogelijk is. Segro en Hema betwisten dit met klem en lichten dit als volgt toe.
- 2.7. De kans dat de coffeeshop overlast zal veroorzaken, ook voor de bakkerij , is aanzienlijk. Deze overlast zal bovendien pas in een laat stadium worden gesignaleerd, aangezien de locatie is gesitueerd op een bedrijventerrein. Er wordt blijkens § 5.2 van de plantoelichting voor de aangewezen locatie uitgegaan van maar liefst 500 bezoeker per etmaal. In de avond en in het weekend hebben overlastplegers daar vrij spel. Gelet op de zeer ruime openingstijden op grond van het coffeeshopbeleid, te weten van maandag tot en met vrijdag van 16.00 uur – 22.00 uur en in het weekend (zaterdag en zondag) van 12.00 uur – 24.00 uur, zal in geval bijvoorbeeld in de late avond of in het weekend vernielingen e.d. plaatsvinden, niet tijdig of in het geheel niet kunnen worden ingegrepen. De ondernemers kunnen de volgende ochtend dan weer de schade opnemen.
- 2.8. Dat de locatie zichtbaar is vanaf het fietspad aan de zuidzijde, vanaf een nabijgelegen hondenuitlaatplek en busbaan, zoals wordt opgemerkt in § 7.2 van het Locatierapport Coffeeshop 2010, doet aan het voorgaande niet af. Laat in de avond en in het weekend, wanneer de coffeeshop gewoon geopend zal zijn, zijn deze plekken immers nagenoeg verlaten. De maatschappelijke controle ontbreekt dus:

- 2.9. Gelet op het voorgaande zijn de bestemmingswijziging en functieaanduiding op de locatie aan de Poortmolenweg ook in strijd met het gemeentelijke coffeeshopbeleid.
- 2.10. Daar komt bij dat het toestaan van een coffeeshop op deze locatie, met alle overlast van dien, ernstig afbreuk zal doen aan de hoogwaardigheid van het bedrijventerrein en zal leiden tot een waardevermindering van de hier gelegen bedrijven. Door een coffeeshop te situeren op het bedrijventerrein druist de gemeente aldus rechtstreeks in tegen de belangen van de gevestigde ondernemers, terwijl zij juist deze belangen op het netvlies moet hebben bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.
- 2.11. Gelet op het voorgaande geldt dat de belangen van de eigenaren en huurders van de nabijgelegen bedrijven, waaronder) en , onevenredig worden geschonden door een coffeeshop toe te staan op het bedrijventerrein. De bestemmingswijziging en functieaanduiding dienen ook om deze reden bij vaststelling achterwege te blijven.

3. Seksinrichting

- 3.1. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente gekozen voor een systeem waarin het gebruik als seksinrichting binnen het plangebied geheel wordt uitgesloten, maar waarin wel – anders dan onder het vigerende bestemmingsplan – expliciet een locatie is aangewezen voor een seksinrichting aan de Bakkenzuigerstraat. Op de plankaart is met de functieaanduiding 'seksinrichting' (si) aangegeven dat het gebruik als seksinrichting op deze locatie is toegestaan.
- 3.2. Blijkens de plantoelichting is voor deze locatie een aanvraag ingediend voor een onthefing erotische massagesalon privéhuus, welke zou voldoen aan de criteria van het gemeentelijke prostitutiebeleid.
- 3.3. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (waarin wellicht per abuis toch een seksinrichting was toegestaan) houdt deze expliciete aanwijzing in de directe nabijheid van de bakkenij een verslechtering in voor) en l . Het behoeft immers geen betoog dat het toestaan van een seksinrichting aan de Bakkenzuigerstraat, vanwege de aantrekkingskracht hiervan op een specifiek type publiek dat gewoonlijk niets te zoeken heeft op het bedrijventerrein, ernstig afbreuk zal doen aan de hoogwaardigheid van het bedrijventerrein, met een waardevermindering van de hier gelegen bedrijven tot gevolg. De komst van dit publiek zal immers gepaard gaan met negatieve invloed op de openbare ruimte.
- 3.4. Gelet hierop wordt ook niet voldaan aan de ingevolge het Prostitutiebeleid Almere geldende voorwaarden voor het toestaan van een seksinrichting op het bedrijventerrein Poldervlak. Een van deze voorwaarden is immers dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig mag worden aangetast. De voorgenomen seksinrichting aan de Bakkenzuiger-

straat zal echter wel degelijk leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

- 3.5. Gelet op het voorgaande stellen en zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte de vestiging van een seksinrichting mogelijk maakt op de locatie aan de Bakkenzuigerstraat.

4. Conclusie

- 4.1. Gelet op het vorenstaande kunnen en zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de hierin opgenomen bestemmingswijziging en functieaanduiding voor een coffeeshop aan de Poortmolenweg en de functieaanduiding voor een seksinrichting aan de Bakkenzuigerstraat. Zij verzoeken u de zienswijzen mee te nemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op bovenbedoelde punten.

Ik verneem graag uw reactie.

Hoogachtend,

Bijlage II: Teksten van de website www.almere.nl/ontwikkelingenpoldervlak

Geraadpleegd op 30 mei 2012

Ontwikkelingen Poldervlak

09-11-2010



Op deze pagina willen wij u informeren over actuele ontwikkelingen op bedrijventerrein Poldervlak. Het gaat hierbij om de nieuwbouw van een coffeeshop en de vestiging van een erotische massagesalon annex priv ehuis. Ook is de gemeente Almere bezig met de periodieke actualisatie van het bestemmingsplan Poldervlak.

Via de gemeentelijke bekendmakingen kunt u de laatste ontwikkelingen over vergunningen en wijzigingen in het bestemmingsplan bijhouden. U kunt deze gemeentelijke bekendmakingen over het Poldervlak ook per e-mail ontvangen. U kunt zich via de link rechtsboven abonneren op deze service.

Bij Vraag en antwoord vindt u de antwoorden op de meest gestelde vragen over de verschillende initiatieven en over de actualisering van het bestemmingsplan.

In het kader Archief kunt u reeds verschenen berichtgeving over de veranderingen op het Poldervlak vinden, zoals brieven aan belanghebbenden en persberichten.

Contact

Als u rechtstreeks contact wilt met de gemeente Almere over de ontwikkelingen op bedrijventerrein Poldervlak, kunt contact opnemen met de gemeente Almere, per e-mail info@almere.nl of telefonisch via 14 036.

Ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 ter inzage

04-11-2011

Het ontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011 ligt met bijbehorende stukken met ingang van maandag 7 november 2011 tot en met maandag 19 december 2011 voor een ieder ter inzage.

[Lees meer](#)

College stemt in met “Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011”

15-07-2011

Het college van B en W is akkoord gegaan met de 'Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak 2011'. In de Reactienota staan de ontvangen inspraakreacties en vooroverlegreacties op het...

[Lees meer](#)

Vergunning exploitatie erotische massagesalon

28-03-2011

Op grond van artikel 3.4 Algemene Plaatselijke Verordening 2011 (APV 2011), is vergunning verleend voor de exploitatie van een erotische massagesalon op de Bakkenzuigerstraat 50 in Almere Buiten.

[Lees meer](#)

Voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak ter inzage

28-01-2011

Het voorontwerp bestemmingsplan Poldervlak is vanaf 28 januari 2011 te zien via de link "bestemmingsplannen" rechts bovenaan de pagina. U vindt het voorontwerp bij 'bestemmingsplannen&...

[Lees meer](#)

College stemt in met het voorontwerp bestemmingsplan ‘Poldervlak 2011’

04-01-2011

Het college heeft op 4 januari ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan 'Poldervlak 2011'.

[Lees meer](#)

Erotische massagesalon

- [Wat wordt er gedaan om overlast te voorkomen?](#)
- [Wat is een erotische massagesalon annex priv ehuis?](#)
- [Komt er reclame op het pand voor wat er te koop is?](#)
- [Heeft Almere al een erotische massagesalon annex priv ehuis?](#)
- [Wie zijn de klanten?](#)
- [Is er overlast te verwachten?](#)
- [Hoeveel klanten komen er bij de erotische massagesalon annex priv ehuis?](#)
- [Zitten er dames voor de ramen?](#)
- [Mag de erotische massagesalon annex priv ehuis in de toekomst uitbreiden?](#)
- [Gaat de waarde van mijn woning of onderneming omlaag door de komst van de erotische massagesalon annex priv ehuis?](#)
- [Waarom op het Poldervlak?](#)
- [Waarom komt er een erotische massagesalon annex priv ehuis op het Poldervlak?](#)
- [Wat zijn de openingstijden van de erotische massagesalon annex priv ehuis?](#)
- [Waar kan ik terecht voor meer informatie en met vragen?](#)
- [Waar komt de erotische massagesalon annex priv ehuis precies?](#)

Wat wordt er gedaan om overlast te voorkomen?

Voor prostitutiebedrijven gelden speciale afspraken tussen politie en gemeente om toezicht te houden.

Wat is een erotische massagesalon annex priv ehuis?

In de erotische massagesalon annex priv ehuis werken vier vrouwen aangevuld met een gastvrouw. De ruimte wordt gehuurd door de gastvrouw. Klanten kunnen hier terecht voor seksuele handelingen al dan niet gekoppeld aan massage.

Komt er reclame op het pand voor wat er te koop is?

Nee. Er komt geen reclame aan de buitenkant. Privacy is belangrijk.

Heeft Almere al een erotische massagesalon annex priv ehuis?

Nee.

Wie zijn de klanten?

De klanten zijn heren van 18 jaar en ouder. Dit zullen vooral mannen zijn die wonen en/of werken in Almere. De klanten komen uit alle lagen van de bevolking

Is er overlast te verwachten?

Wij verwachten niet meer overlast dan van andere bedrijven. De diensten vinden binnen het gebouw plaats. Na 19.00 uur is het bedrijf gesloten.

Hoeveel klanten komen er bij de erotische massagesalon annex priv ehuis?

Er zijn vier kamers waarvan klanten gebruik kunnen maken. Hoeveel er daadwerkelijk zullen komen is nog niet te zeggen.

Zitten er dames voor de ramen?

Nee. Aan de buitenkant is niet te zien wat er zich binnen afspeelt.

Mag de erotische massagesalon annex priv ehuis in de toekomst uitbreiden?

Een aanvraag voor uitbreiding wordt net als voor andere ondernemingen beoordeeld.

Gaat de waarde van mijn woning of onderneming omlaag door de komst van de erotische massagesalon annex priv ehuis?

Als u denkt dat uw eigendom minder waard wordt, kunt u een aanvraag indienen voor een toets. Voor meer informatie over planschade verwijzen we u naar

www.almere.nl/bestemmingsplannen.

Waarom op het Poldervlak?

De ondernemer wil het bedrijf starten op het Poldervlak.

Waarom komt er een erotische massagesalon annex priv ehuis op het Poldervlak?

De ondernemer heeft een aanvraag ingediend om zich hier te vestigen. Deze aanvraag wordt beoordeeld aan wet- en regelgeving. Prostitutie is legaal. De gemeente heeft een beleid om prostitutie te regelen.

Met de komst van de massagesalon wordt uitvoering gegeven aan de doelen van het gemeentelijk beleid:

- het verminderen van overlast door prostitutie;
- het verbeteren van de werkomstandigheden van prostituees en
- het voorkomen en aanpakken van strafbare feiten met betrekking tot prostitutie.

Daarnaast wordt een behoefte gefaciliteerd.

Wat zijn de openingstijden van de erotische massagesalon annex priv ehuis?

De geplande openingstijden zijn maandag t/m zaterdag van 10.00 – 19.00 uur.

Waar kan ik terecht voor meer informatie en met vragen?

U kunt terecht op www.almere.nl/OntwikkelingenPoldervlak, een mail sturen naar info@almere.nl of bellen met 14 036.

Waar komt de erotische massagesalon annex priv ehuis precies?

In het bedrijvenpand op de Bakkenzuigerstraat 50 (zie kaart).

Coffeeshop

- [Hoe wordt de buurt betrokken bij de coffeeshop?](#)
- [Wat zijn softdrugs?](#)
- [Wie zijn de klanten?](#)
- [Wat zijn de openingstijden van de coffeeshop?](#)
- [Wat is een coffeeshop?](#)
- [Wanneer komt de coffeeshop er?](#)
- [Heeft Almere al coffeeshops?](#)
- [Waar kan ik terecht voor meer informatie en met vragen?](#)
- [Gaat de waarde van mijn woning of onderneming omlaag door de komst van de coffeeshop?](#)
- [Waarom op het Poldervlak?](#)
- [Waarom komt er een coffeeshop?](#)
- [Is er overlast te verwachten?](#)
- [Waar komt de coffeeshop precies?](#)
- [Wat mag er verkocht worden?](#)
- [Wat wordt er gedaan om overlast te voorkomen?](#)
- [Hoeveel bezoekers trekt de coffeeshop?](#)

Hoe wordt de buurt betrokken bij de coffeeshop?

De buurt wordt geïnformeerd via de website www.almere.nl/OntwikkelingenPoldervlak.

Wat zijn softdrugs?

Hasj en Marihuana.

Wie zijn de klanten?

Iedereen boven de 18 jaar mag voor eigen gebruik softdrugs kopen.

Wat zijn de openingstijden van de coffeeshop?

De geplande openingstijden zijn: op werkdagen van 16.00 – 22.00 uur en in het weekend (zaterdag en zondag) van 12.00 – 24.00 uur.

Wat is een coffeeshop?

Een coffeeshop is een horecabedrijf. Een gesloten ruimte, waar met een vergunning van de burgemeester alcoholvrije dranken worden verkocht en waar verkoop (en gebruik) van softdrugs plaatsvindt op grond van een daartoe door de burgemeester verleende gedoogbeschikking.

Wanneer komt de coffeeshop er?

Dat is afhankelijk van de vergunningsprocedures. Er zijn nog geen vergunningen aangevraagd.

Heeft Almere al coffeeshops?

Ja. Op dit moment zijn er drie gedoogbeschikkingen afgegeven voor de volgende locaties:

- Koffie en Dromen aan het Festivalplein 19 in Almere Stad;
- Domino Lounge Shop aan de Grote Markt 23 in Almere Stad en
- Chillie Kiki aan de Schoolstraat 260 in Almere Haven.

Waar kan ik terecht voor meer informatie en met vragen?

U kunt terecht op www.almere.nl/OntwikkelingenPoldervlak, een mail sturen naar info@almere.nl of bellen met 14 036.

Gaat de waarde van mijn woning of onderneming omlaag door de komst van de coffeeshop?

Als u denkt dat uw eigendom minder waard wordt, kunt u een aanvraag indienen voor een toets. Voor meer informatie over planschade verwijzen we u naar www.almere.nl/bestemmingsplannen.

Waarom op het Poldervlak?

De locatie Poldervlak past in het coffeeshopbeleid van de gemeente Almere.

Waarom komt er een coffeeshop?

De hoofddoelstellingen van het landelijke en lokale cannabisbeleid zijn de handhaving van de openbare orde en de bescherming van het woon- en leefklimaat. Ook de bescherming van de volksgezondheid bij drugsgebruik is een doel. Scheiding van de markten van hard- en softdrugs draagt hier aan bij. De coffeeshop zal worden gevestigd om deze doelen na te streven.

Is er overlast te verwachten?

Op basis van onze ervaringen met de bestaande coffeeshops in Almere, verwachten wij ook geen overlast bij de coffeeshop op het Poldervlak.

Waar komt de coffeeshop precies?

De coffeeshop komt op de hoek Poortmolenstraat/ Pirellipad (fietspad). Nu nog een grasveld.

Wat mag er verkocht worden?

Alcoholvrije dranken en softdrugs.

Wat wordt er gedaan om overlast te voorkomen?

De ondernemer, de gemeente en de politie maken afspraken over toezicht en handhaving. Het terrein wordt ook veilig ingericht, bijvoorbeeld met hekwerk en goede verlichting.

Hoeveel bezoekers trekt de coffeeshop?

De ondernemer verwacht ongeveer 500 klanten per dag. Hoeveel er daadwerkelijk zullen komen is nog niet te zeggen.

Bestemmingsplan

- [Wat verandert er voor de bewoners en ondernemers van Poldervlak door de actualisatie van het bestemmingsplan?](#)
- [Wanneer wordt het bestemmingsplan geactualiseerd?](#)
- [Waar kan ik terecht voor meer informatie en met vragen?](#)
- [Waarom wordt het bestemmingsplan Poldervlak geactualiseerd?](#)
- [Hoe kan ik bezwaar maken?](#)
- [Wat is een bestemmingsplan?](#)
- [Is het mogelijk om planschade te claimen en hoe doe ik dit?](#)
- [Zijn er door de aanpassing van het bestemmingsplan straks meer ondernemingen als erotische massagesalons en coffeeshops mogelijk op het Poldervlak?](#)

Wat verandert er voor de bewoners en ondernemers van Poldervlak door de actualisatie van het bestemmingsplan?

Het nieuwe bestemmingsplan Poldervlak sluit zoveel mogelijk aan bij de huidige situatie op het Poldervlak. Er zijn twee nieuwe ontwikkelingen die bij de actualisatie van het bestemmingsplan worden meegenomen, namelijk de coffeeshop en de erotische massagesalon annex privéhuus. Ook willen wij de milieucategorie van 3 naar 2 verlagen in de aan de woonwijk grenzende strook (zie kaart).

Wanneer wordt het bestemmingsplan geactualiseerd?

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Poldervlak worden verschillende fasen doorlopen: de voorontwerpfase, de ontwerpfase en de vaststellingsfase. Bij elk van deze fasen is het mogelijk om een inspraakreactie te geven of een zienswijze in te dienen. De eerste fase - het voorontwerp bestemmingsplan - ligt vanaf maandag 31 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage (tot en met 14 maart 2011) bij de balie Vergunningen, Toezicht en Handhaving in het stadhuis. Een digitale versie van het voorontwerp bestemmingsplan kunt u in deze periode inzien op www.almere.nl/bekendmakingen en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage ligt, kunnen ingezetenen en/of belanghebbenden schriftelijk (geen e-mail) of mondeling hun inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan indienen.

Waar kan ik terecht voor meer informatie en met vragen?

U kunt terecht op www.almere.nl/ontwikkelingenpoldervlak, een mail sturen naar info@almere.nl of bellen met 14 036.

Waarom wordt het bestemmingsplan Poldervlak geactualiseerd?

Dit volgt uit een wettelijke verplichting om bestemmingsplannen tenminste eenmaal in de tien jaar na vaststelling te herzien (artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening).

Hoe kan ik bezwaar maken?

Bij de voorontwerpfase bestaat de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Vervolgens kunt u tegen het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen indienen. In laatste instantie kunt u beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is dan wel vereist dat u tijdens de ontwerpfase uw zienswijze heeft ingediend en dat u als belanghebbende kan worden aangemerkt. Voor meer informatie over de procedure verwijzen wij u naar www.almere.nl/bestemmingsplannen.

Wat is een bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan is het plan waarin de toegelaten gebruiks- en bebouwingmogelijkheden staan voor een bepaald gebied. De regels in het bestemmingsplan zijn juridisch bindend voor burgers en de gemeente. Meer informatie over bestemmingsplannen vindt u op www.almere.nl/bestemmingsplannen.

Is het mogelijk om planschade te claimen en hoe doe ik dit?

Als u denkt dat uw eigendom minder waard wordt, kunt u een aanvraag indienen voor een toets. Voor meer informatie over planschade verwijzen we u naar www.almere.nl/bestemmingsplannen.

Zijn er door de aanpassing van het bestemmingsplan straks meer ondernemingen als erotische massagesalons en coffeeshops mogelijk op het Poldervlak?

Nee. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan worden niet meer van dergelijke functies mogelijk gemaakt.