

ONTWIKKELINGSPLAN GROENE KADEWEG



13 oktober 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Ontwikkelingsplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	BESTAANDE SITUATIE EN PLANOLOGISCH KADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijke context	7
2.3	Bestaande situatie	9
2.4	Vigerend beleid	15
3	PROGRAMMA VAN EISEN	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Functies	19
3.3	Verkeer en Vervoer	22
3.4	Milieuaspecten	24
3.5	Openbare ruimte en veiligheid	28
3.6	Technische randvoorwaarden	28
3.7	Beheer	30
4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Ruimtelijk concept	31
4.3	Voorzieningen/ bedrijven	32
4.4	Verkavelingsplan	32
4.5	Beeldkwaliteit	34
5	Realisatie	36
5.1	Economische uitvoerbaarheid	36
5.2	Planning en fasering	37
5.3	Communicatie	38
5.4	Beheer	38
	Bijlagen	39
	Quicksan externe veiligheid t.b.v. ontwikkelingsplan GW 09-2010.	39
	Colofon	44

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende ontwikkelingsplan geeft de ruimtelijke kaders en ontwikkelingsrichting aan voor het gebied rondom de Groene Kadeweg, gelegen op het bedrijventerrein De Vaart in Almere Buiten. Het gebied maakt deel uit van het groene casco van De Vaartzone en vormt een recreatieve buffer tussen het reeds bestaande bedrijventerrein De Vaart I t/m III en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Vaart IV/VI. De doelstelling van het ontwikkelingsplan is tweeledig:

- Het groene karakter van het gebied behouden waar mogelijk;
- Plaats bieden aan de recreatieve activiteiten die minder geschikt zijn om in de nabijheid van woonbebouwing te realiseren.

De aanleiding tot de planvorming komt voort uit de vraag naar locaties voor specifieke (recreatieve) voorzieningen zoals een dierentehuis maar ook een kartbaan. De planologische inpassing vraagt om een duidelijk kader welke als basis dient voor het te actualiseren bestemmingsplan Groene Kadeweg.

1.2 Ontwikkelingsplan

Het ontwikkelingsplan vormt een belangrijke schakel in de reeks plannen voor een gebied van grof naar fijn. Het is een uitwerking van plannen op een hoger abstractieniveau, zoals een structuurplan, en geeft de gewenste programmatische en stedenbouwkundige ontwikkeling aan waar ambtelijke- en bestuurlijke besluitvorming over plaatsvindt. In het Algemeen Ruimtelijk Ontwikkelingsmodel Almere (AromA)¹ valt het ontwikkelingsplan in de 'programmeringsfase'. Na vaststelling door het bestuur vormt het ontwikkelingsplan de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan valt onder de planuitwerkingsfase zoals omschreven in het AromA.

Dit ontwikkelingsplan schept duidelijkheid in de gewenste functionele ontwikkeling van het gebied. Hiermee vormt het ontwikkelingsplan een kader voor het toetsen van recreatieve en bedrijfsfuncties en het hierna op te stellen bestemmingsplan. De thans vigerende bestemmingsplannen bieden slechts voor een deel voldoende mogelijkheden om de voorgestane ontwikkeling van het gebied ook daadwerkelijk te realiseren.

Het ontwikkelingsplan schept geen kader voor een nieuw en 'ongebruikt' gebied. De Groene Kadeweg ligt tussen bestaande gebieden in (De Vaart I, II en III) en vormt een verbinding naar het te ontwikkelen De Vaart IV/VI waarvoor in 2003 een bestemmingsplan is vastgesteld. De Groene Kadeweg is klein in omvang en ook deels al in gebruik. Hierdoor liggen de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden al vast.

¹ Het AromA is de Almeerse procesbeschrijving voor ruimtelijke projecten.

Daarnaast is in het bestemmingsplan De Vaart IV/VI richting gegeven aan de invulling van de Groene Kadeweg in samenhang met de in dit bestemmingsplan verwoorde keuzes. Dit ontwikkelingsplan is daarom een nadere uitwerking van min of meer vastliggende uitgangspunten.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het gebied beschreven. Tevens worden de planologische kaders die van toepassing zijn op het plangebied weergegeven. In hoofdstuk drie wordt vervolgens ingegaan op de programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied. Hiermee zijn de uitgangspunten voor het gebied geformuleerd.

De uitwerking van de uitgangspunten vindt plaats in hoofdstuk vier. In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. Tenslotte komen in hoofdstuk vijf alle aspecten rondom de realisatie van het plan aan bod. In het voorliggende ontwikkelingsplan wordt met de term 'Groene Kadeweg' het gehele plangebied bedoeld.

2 BESTAANDE SITUATIE EN PLANOLOGISCH KADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk het relevante ruimtelijk beleid weergegeven. Daarbij zijn ook de bestemmingsplannen van omliggende gebieden van belang. Deze aspecten vormen tezamen het vertrekpunt voor de formulering van de randvoorwaarden en uitgangspunten.

2.2 Ruimtelijke context

Almere

Sinds de oplevering van de eerste woningen in Almere in 1976, heeft de gemeente een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Onder invloed van het groeikernenbeleid groeide het aantal inwoners en bedrijven fors. Op dit moment is circa 60% van de bedrijven in Almere gevestigd op een formele bedrijfslocatie. Het belang van deze bedrijventerreinen voor de werkgelegenheid is groot: in totaal bevindt circa 50% van de fulltime arbeidsplaatsen in Almere zich op bedrijventerreinen, tegenover circa 35% landelijk.

Het merendeel van de huidige bedrijventerreinen in Almere betreft reguliere locaties, die geschikt zijn voor (vrijwel) alle typen bedrijfsruimtegebruikers. Het zijn locaties van het type modern-gemengd terrein. Daarnaast telt Almere een aantal industrie- en logistieke terreinen. De Vaart I, II en III is een bedrijventerrein dat specifiek bestemd is voor zwaardere industriële activiteiten t/m milieucategorie 4 met een vrijstellingsmogelijkheid tot en met categorie 5. Op de Vaart IV/VI zijn bedrijven tot en met milieucategorie 5 toegestaan. In totaal beslaat de Vaart een oppervlak van zo'n 224 ha netto, ofwel 32% van de huidige netto bedrijventerreinenvoorraad in Almere.

Schaalsprong

In 2011 telt Almere circa 190.000 inwoners. Bij de opzet van Almere is rekening gehouden met een groei naar 250.000 inwoners. Inmiddels is de schaalsprong aan de orde. In de Nota Ruimte is hiertoe de eerste aanzet gedaan: een substantiële stedelijke ontwikkeling van Almere is gewenst wat in de praktijk een doorgroei betekent naar 350.000 inwoners. Aan een dergelijke schaalsprong zijn overigens wel voorwaarden verbonden op het gebied van noodzakelijke voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid. In het Integraal Afwegingskader (IAK) van 29 januari 2010 hebben de rijksoverheid, de provincie Flevoland en de gemeente Almere afspraken vastgelegd voor de schaalsprong van Almere. De partijen streven naar realisering van 60.000 woningen en 100.000 arbeidsplaatsen, inclusief de bijbehorende voorzieningen, infrastructuur, groen en water, in de periode 2010 – 2030.

Almere-Buiten

Industrieterrein De Vaart, waarbinnen Groene Kadeweg valt, maakt onderdeel uit van het stadsdeel Almere Buiten. Dit stadsdeel is de meest oostelijk gelegen kern. De ruimtelijke structuur van Almere Buiten is orthogonaal, wat betekent dat de polderstructuur duidelijk te herkennen is in de ruimtelijke opzet van het gebied.

Het stadsdeel telt in totaal 13 woonbuurten en heeft ruim 50.000 inwoners. Naast woonbuurten beslaat bedrijventerrein De Vaart een groot deel van het grondgebied van Almere Buiten. De Vaart is het grootste bedrijventerrein van Almere. Het gebied is opgedeeld in enkele deelgebieden. De Vaart I t/m III is bedoeld voor middelzware bedrijvigheid, het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Vaart IV/VI wordt speciaal ontwikkeld voor bedrijven in de zwaarste milieucategorieën. Dit is het enige terrein voor dergelijke bedrijvigheid in Almere. Ten oosten van bedrijventerrein De Vaart bevindt zich tenslotte nog het omvangrijke glastuinbouwgebied Buitenvaart.

Groene Kadeweg

De Groene Kadeweg maakt een onderdeel uit van het industrieterrein De Vaart in Almere Buiten. In het bestemmingsplan De Vaart I t/m III is de Groene Kadeweg niet opgenomen mede vanwege het afwijkende karakter van het gebied. Ruimtelijk-functioneel gaat het om een gebied dat verschilt van de rest van het industrieterrein De Vaart omdat de bestaande én de geplande functies op dit deelgebied kort samengevat veelal een recreatief karakter hebben. Op de gebieden De Vaart I, II en III voert de "eigenlijke" bedrijvigheid de boventoon.



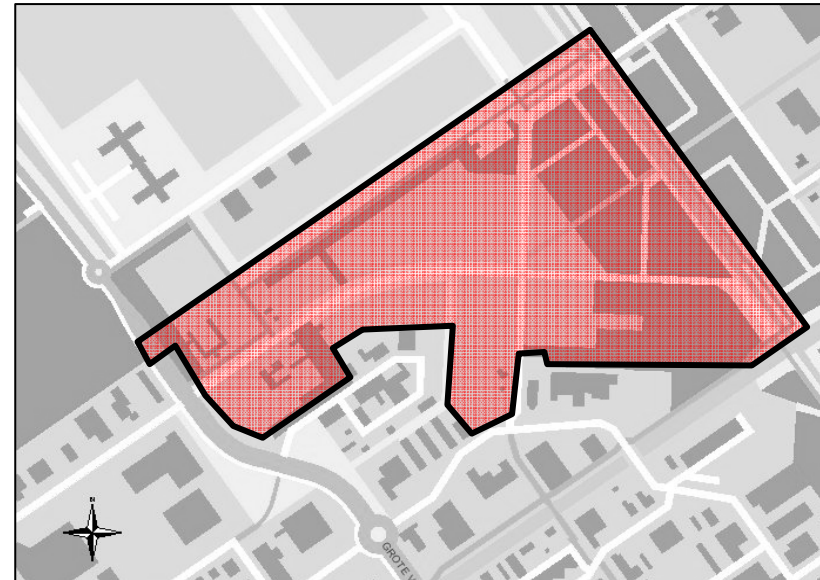
Figuur: ligging Groene Kadeweg in Almere

2.3 Bestaande situatie

Plangrenzen

Het gebied Groene Kadeweg is gelegen te midden van de bedrijventerreinen De Vaart I t/m III en IV/VI en het glastuinbouwgebied Buitenvaart en vormt een groene buffer tussen deze intensief gebruikte terreinen.

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Gordingweg, een gedeelte van bedrijventerrein De Vaart II, dat plaats biedt aan bedrijven met een beperkte omvang ($\pm 400 - 1500 \text{ m}^2$). Dit terrein is destijds bedacht als terrein voor startende ondernemers. Het betrof veelal percelen die door de gemeente aan deze ondernemers werden verhuurd. Het terrein wordt nu herontwikkeld en percelen worden gesaneerd en verkocht. Aangezien die percelen vanaf de Gordingweg worden ontsloten en een functie hebben voor de aldaar gevestigde bedrijven, zijn ze buiten het plangebied Groene Kadeweg gelaten. De grenzen van het plangebied zijn in de figuur hiernaast weergegeven. De grenzen van het grexgebied wijken overigens af van de plangrenzen (zie paragraaf 5.1).



Figuur: plangrenzen Groene Kadeweg

Ten westen van het plangebied ligt het Wilgenbos. Het Wilgenbos is onderdeel van de ecologische verbindingzone tussen de Lepelaarplassen en de Oostvaardersplassen en maakt deel uit van het natuurgebied ten noorden van de Noorderplassen. Het nieuwe bedrijventerrein De Vaart IV/VI ligt direct ten noorden van het plangebied en biedt plaats aan bedrijven in de zwaarste milieucategorieën (gezoneerd). Tevens is hier midden jaren negentig de Penitentiaire Inrichting Almere (PIA) gerealiseerd.

Ten slotte ligt direct ten oosten van het plangebied het glastuinbouwgebied Buitenvaart waarvan de brede groenstroken aansluiten op de Groene Kadeweg. Door deze groenzone loopt een langzaam verkeersroute (J. Edenpad) en een watergang. De grens van het plangebied ligt direct ten oosten van het J. Edenpad. Voor Buitenvaart is begin 2010 een afwegingskader vastgesteld waarmee meer functionele ruimte wordt geboden aan de tuinders naast de aanwezige akker en (glas)tuinbouw. In 2011 zal een gebiedsvisie voor de ontwikkeling van Buitenvaart worden voorgesteld als basis voor een bestemmingsplan.

Oppervlakte

Het gebied dat in het voorliggende ontwikkelingsplan wordt behandeld, heeft een totaaloppervlak van circa 50 ha. Hierbij is een deel van de Grote Vaartweg (2 ha) inbegrepen. Het plangebied is bepaald op basis van de geldende bestemmingsplangrenzen.

Groenstructuur

Het Groene Kadeweggebied maakt in het Structuurplan 2010 onderdeel uit van het groen-blauwe raamwerk en is als parkbos aangeduid. De parkbossen vormen het grootste deel van het groene raamwerk in Almere en vervullen een dubbelrol: ze zijn mede drager van de stedelijke ecologische hoofdstructuur en ze zijn belangrijk als verblijfsgebied voor aanliggende wijken en stadsdelen.

Tegelijkertijd vormen de parkbossen de dragers voor het recreatieve netwerk van Almere: het net van fiets-, wandel- en skateroutes (stadscorridors) dat wijken en stadsdelen onderling en met de omgeving verbindt.

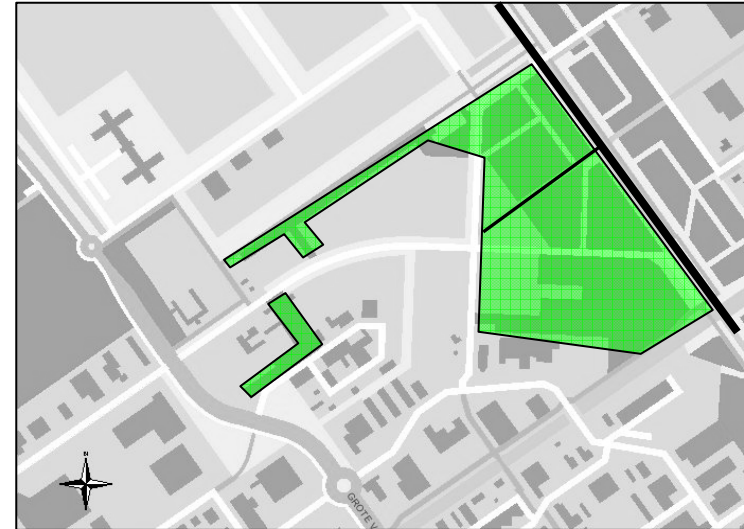
Vooraf in het gedeelte ten oosten van de H.W. Heinsiusweg is aaneengesloten bosbeplanting aanwezig. Het groene karakter van het westelijk deel van het plangebied bestaat vooral uit bossingels en laanbeplanting langs de Groene Kadeweg.

Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Grote Vaartweg welke het gebied verbindt met de Hogering die naar de A6 leidt en met de Oostvaardersdijk die naar de Enkhuizerdijk leidt. Hierdoor is het gebied goed aangesloten op het landelijk wegennet. De Groene Kadeweg loopt centraal door het gebied en gaat over in het Jaap Edenpad na de kruising met de H.W. Heinsiusweg. Via de H.W. Heinsiusweg wordt het gebied in noordelijke richting verbonden met het glastuinbouwgebied Buitenvaart. In zuidelijke richting is de Heinsiusweg een fietspad richting De Vaart II / Matieu Cordangpad. De wegen zijn in principe open gesteld voor alle soorten verkeer. De rijwegen zijn 3,5 en 4,5 meter breed.

Bodem (en ophoging)

De bodem in het plangebied kenmerkt zich door een Holoceen klei- en veenpakket van vijf à negen meter dikte. Daaronder bevindt zich een Pleistoceen zandpakket. Het gebied is slechts incidenteel op plaatsen van bebouwing opgehoogd met circa één meter zand.



Figuur: groenstructuur Groene Kadeweg

Historisch gezien is er geen reden om te veronderstellen dat er verontreinigingen in het gebied aanwezig zijn. Echter, op de in gebruik zijnde kavels 6, 9, 10 en 11² kan, gezien de activiteiten op de locatie, de bodemkwaliteit in de loop van de tijd mogelijk negatief beïnvloed zijn. Ook kan de bodemkwaliteit onder de aanwezige wegen in het gebied, vanwege het toegepaste verhardingsmateriaal, negatief beïnvloed zijn.

In het ontwikkelingsgebied zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Zo is in het kader van uitgifte ten behoeve van de uitbreiding van het Hondenafrichtcentrum P. Versluis aan de Groene Kadeweg 1 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, 17795-04395, d.d. 14 maart 2000). In de kleiige boven- en ondergrond zijn, behalve een licht verhoogde EOX, geen verhoogde gehalten aan verontreinigende stoffen vastgesteld. In het grondwater zijn voor chroom en enkele vluchtige aromaten licht verhoogde concentraties vastgesteld. Ook is in het kader van uitgifte op de locatie Bolderweg 34-36 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, 17795-53412, d.d. 11 september 1998). In de zandige bovengrond en kleiige ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties gemeten voor nikkel, zink, arseen, toluen, xylenen en dichloormethaan.

Dat de bodemkwaliteit nadelig kan worden beïnvloed door bedrijfsmatige activiteiten, blijkt uit het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd op het terrein van het Almeers Verkeerscentrum (VVC) aan de Bolderweg 42. Uit het verkennend bodemonderzoek (Oranjewoud, 601-52916, d.d. 10 april 1997) is gebleken dat in de grond en het grondwater op de locatie ernstige verontreinigingen aanwezig zijn met minerale olie.

Van de overige kavels is door PJ Milieu BV een verkennend water- en bodemonderzoek gedaan (26-5-2010). De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader onderzoek te adviseren (met uitzondering van de kavel van het VVC).

Waterhuishouding

De grondwaterstroming wordt sterk bepaald door de lage polderpeilen. In het gebied is een kwelstroom aanwezig die nutriëntrijk, ijzerhoudend en brak is. Dit is over het algemeen niet bevorderlijk voor de waterkwaliteit in de watergangen. De watergangen maken onderdeel uit van een 'groen secundair netwerk' (Stadswateren Almere 1998-2002). Het accent ligt op de natuurvriendelijke inrichting en heeft de functie de natuur de stad in te halen. Recreatief medegebruik is mogelijk, maar heeft geen prioriteit. Het oppervlaktewater in de watergangen heeft een streefpeil van -6.20 meter NAP.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater van de in gebruik zijnde percelen in het plangebied wordt afgevoerd op het rioolstelsel van de Gordingweg en de Bolderweg (zie figuur op de volgende pagina). Het hondencentrum heeft een klein rioolgemaaltje dat het afvalwater met een persleiding afvoert naar de Gordingweg. De overige percelen hebben nog geen voorziening om huishoudelijk afvalwater af te voeren.

² Dit zijn de kavels van het hondencentrum, VVC Adventure, de caravanstalling en de Vereniging Dierenasiel.

In het gebied is geen hemelwaterriool aanwezig. Het hemelwater wordt oppervlakkig (via drainage of met een buis) direct op de sloten afgevoerd. Dit wordt uiteindelijk via de sloten afgevoerd naar de Fluittocht in het oosten van het plangebied. Deze tocht heeft een streefpeil van NAP -6,20 m³. De sloten in het gebied staan soms droog en bevatten in het (natte) najaar een kleine laag water. Gezien de hoogteligging van de bodems van de sloten is de waterstand hoger dan de NAP -6,20 van de Fluittocht.

In het bosgebied (oostelijk deel plangebied) is ooit drainage aangelegd. Hoewel niet onderzocht, is te verwachten dat dezelfde drains ook aanwezig zijn onder de percelen die nu nog voor landbouwdoeleinden worden gebruikt ten noordwesten van de Groene Kadeweg.



Figuur: archeologie

Archeologie

In navolging van het Europese Verdrag van Malta heeft de gemeente zich ten doel gesteld een actief archeologiebeleid te voeren en zorgvuldig met gronden met een archeologische betekenis om te gaan. Dit heeft de gemeente vertaald in de Archeologische Beleidskaart Almere⁴.

Tijdens graafwerkzaamheden in 1977 zijn resten van een scheepswrak gevonden. In 1982 is hiernaar een onderzoek verricht. Doordat het gebied inmiddels opgehoogd was met een meter slib is de exacte locatie niet teruggevonden. Ook vervolgonderzoeken in 2000 en in 2001 leverden, mede door nieuwe ophogingen van het terrein, geen resultaat op. Het scheepswrak zal zich dieper dan 2.5 meter onder de oppervlakte bevinden. Bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 2.5 meter is het mogelijk om het



Figuur: riolering afvalwater (rood) en hemelwater (blauw)

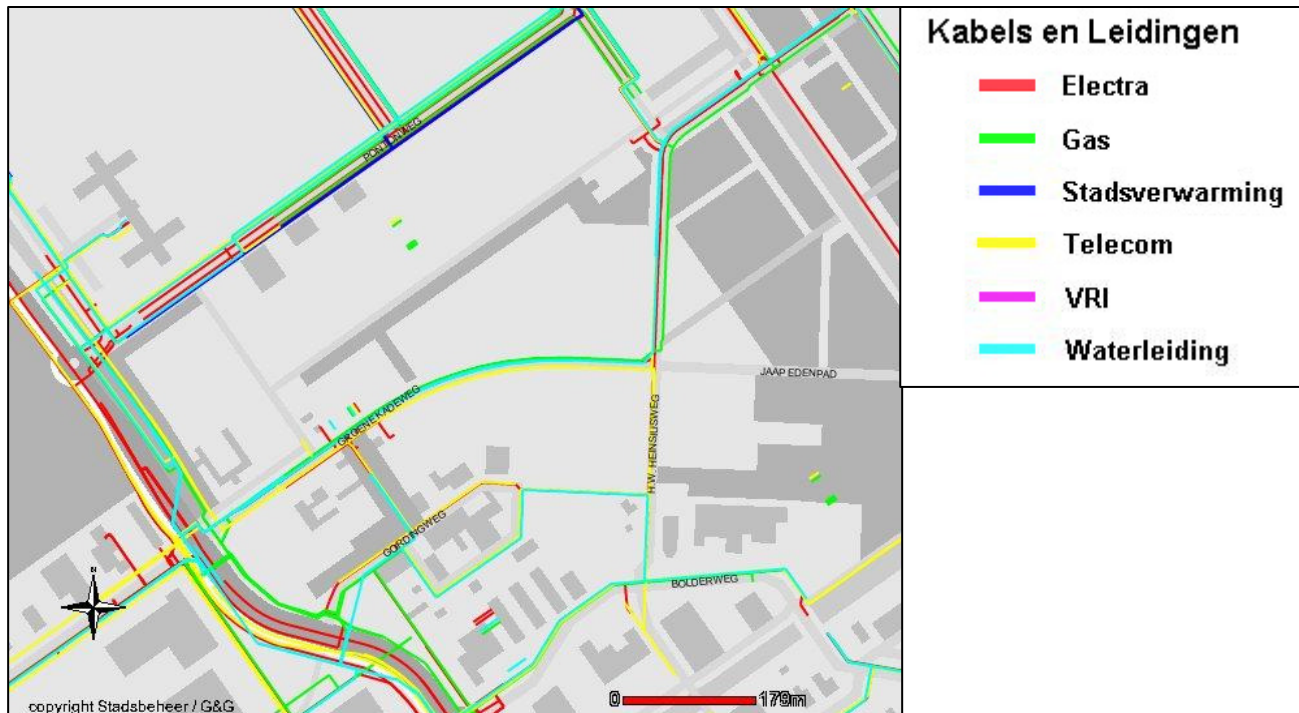
³ Het huidige maaiveld in het plangebied varieert in hoogte tussen NAP -3,60 m. en NAP -4,20 m. Een deel van het bosgebied heeft een lagere maaiveldligging, van NAP -4,8 tot NAP -5,20 en ligt daarmee beduidend lager dan de rest van het gebied.

⁴ Overzicht van afgeronde en lopende archeologische projecten, vindplaatsen en gebieden waar een onderzoeksverplichting geldt.

scheepswrak aan te treffen. Wanneer dit gebeurt, moet er gehandeld worden conform de bepalingen van de monumentenwet 1988, artikel 47 (vondstmelding bij de stadsarcheoloog van de gemeente). Eind 2011 wordt onderzoek gedaan naar de ligging van het schip via sonar. Verder zijn er twee archeologische plekken behoudenswaardig geïdentificeerd (zie rode vlakken in figuur, op de groene vlakken gelden geen beperkingen, hier is onderzoek gedaan). Voor het initiatief Dierenthuis is archeologisch onderzoek gedaan en daarbij zijn geen behoudenswaardige plekken gevonden. Eind 2011 wordt voor uitbreiding van de vetsmelterij nog een deel onderzocht.

Kabels en leidingen

Er is reeds een plan voor kabels en leidingen voor de Groene Kadeweg. Dit is destijds door de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders opgesteld. Hieruit blijkt dat er reeds leidingen voor water, elektra en gas zijn aangelegd (zie figuur). Dit plan geeft nog steeds een actueel beeld van de kabels en leidingen in dit gebied. Tussen het asiel en het caravanterrein bevindt zich een rioolleiding.



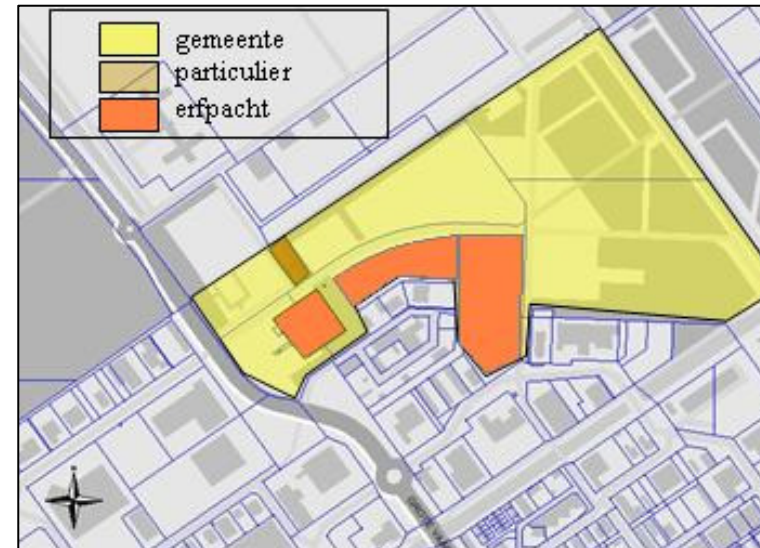
Figuur: kabels en leidingen

Grondeigendom

Met uitzondering van het perceel aan de Groene Kadeweg 19/21 zijn alle gronden in het plangebied eigendom van de gemeente Almere. Een aantal percelen zijn in erfpacht uitgegeven (zie figuur).

Huidig gebruik

Aan de Groene Kadeweg zijn in de loop der jaren een aantal activiteiten gerealiseerd. Aan de noordzijde bevindt zich een hondencentrum (dagopvang, pension en gehoorzaamheids cursussen). In 1999 heeft hierbij een kleine uitbreiding plaatsgevonden op het naastgelegen perceel. Ook is er bij dit centrum een bedrijfswoning aanwezig. In het uiterste noorden van het plangebied aan de H.W. Heinsiusweg zijn nog een aantal velden gelegen van hondensportverenigingen. Deze bevinden zich deels buiten het plangebied, op het terrein van de Vaart IV/VI. Aan de zuidzijde van de Groene Kadeweg zijn een drietal functies gelegen. De eerste activiteit gezien vanaf de Grote Vaartweg is het gebouw van Vereniging Dierenasiel Almere. Hier zijn dierenverblijven, een bedrijfsruimte en een bedrijfswoning gerealiseerd. Ten oosten van het dierenasiel is een terrein aanwezig dat dienst doet als caravanstalling. De meest oostelijk gelegen functie, met entree aan de Bolderweg, is het verkeersveiligheidscentrum VVC. Het terrein wordt gebruikt ten behoeve van recreatieve doeleinden en lesactiviteiten.



Figuur: eigendomsituatie

Activiteiten in de omgeving

In de directe omgeving van het gebied Groene Kadeweg zijn activiteiten gesitueerd die van invloed kunnen zijn op de te realiseren functies in het gebied. Zo bevindt zich langs de Grote Vaartweg aan de Caissonweg de Penitentiare Inrichting Almere (PIA). Deze gevangenis moet als een milieugevoelige activiteit beschouwd worden omdat het als een woonfunctie wordt opgevat. Op het bedrijventerrein de Vaart IV/VI, direct ten noorden van het plangebied is het recyclingbedrijf de Vijfhoek gelegen. Het recyclingbedrijf ligt op de grens van het plangebied. Het betreft een activiteit in de milieucategorie 5. Ten oosten van het plangebied ligt het glastuinbouwgebied Buitenvaart waar ook bedrijfswoningen aanwezig zijn. Tenslotte bevinden zich langs de Gordingweg, op de Vaart II direct ten zuiden van het plangebied een groot aantal bedrijven gerelateerd aan de sloop en recycling van auto's en auto-onderdelen.

2.4 Vigerend beleid

In deze paragraaf komen de relevante (omliggende) bestemmingsplannen aan de orde evenals de andere beleidsdocumenten welke relevant zijn voor de ontwikkeling van de Groene Kadeweg.

Bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn een aantal verschillende bestemmingsplannen van kracht:

- De Vaart-IV (BP3Z03): vastgesteld door de raad op 20-12-1982 en goedgekeurd door GS op 17-10-1983;
- De Vaart-IV, eerste herziening (BP3Z07): vastgesteld door de raad op 9-7-1992 en goedgekeurd door GS op 18-11-1992;
- De Vaart-II (BP3Z02): vastgesteld door de raad op 21-7-1982 en goedgekeurd door GS op 30-12-1982;
- Bestemmingsplan Geluidzonering De Vaart, vastgesteld door de raad op 26-05-2005 en goedgekeurd door GS op 15-09-2005.

Omliggende bestemmingsplannen van het plangebied zijn:

- De Vaart I, II en III (BP3Z15);
- De Vaart IV/VI (BP3Z13);
- Verbindingszone De Vaart (BP3Z12);
- De Vaart-Noord (gedeeltelijk) en Oost (BP3Z05).

Bestemmingsplan De Vaart I, II en III

Het overgrote deel van de bestemmingen binnen het plangebied De Vaart I, II en III betreft consolidatie van de bestaande toestand. Hierbij wordt de soort en zwaarte van de bedrijvigheid grotendeels bevestigd (met name productiebedrijven in de milieucategorie 3 en 4). Naast consolidatie vindt in beperkte mate ook een bepaalde vorm van doorontwikkeling (herstructurering) plaats. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een ruimtelijke en economische intensivering in de vorm van verruimde mogelijkheden tot ruimtegebruik en bebouwing. Het betreft hier onder andere de verbrede gebruiksmogelijkheden in het openbaar gebied (verruiming parkeermogelijkheden in verblijfsgebied) en mogelijkheden tot herontwikkeling van stroken openbare ruimte tot bedrijfsfunctie. Daarnaast is sprake van intensivering van de bebouwingsmogelijkheden, zowel in hoogte als in het schrappen van rooilijnen.



Figuur: huidige bestemmingsplangrenzen in en rondom de Groene Kadeweg

Bestemmingsplan De Vaart IV/ VI

De voorspoedige uitgifte van gronden op het bedrijventerrein De Vaart I, II en III maakt de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein noodzakelijk. Het nieuwe terrein De Vaart IV/VI vormt met ca. 128 bruto ha. een substantiële uitbreiding van het bestaande, ongeveer 250 ha. grote bedrijventerrein De Vaart. De Vaart IV/VI is onderdeel van het project Oostvaardersplassen-Almere (OPAL) en dit vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het OPAL-project wordt later in deze paragraaf nader toegelicht.

In dit bestemmingsplan speelt de integrale milieuzonering een belangrijke rol. De nabijheid van hoge natuurwaarden van de ecologische verbindingzone De Vaart en Oostvaardersplassen, Wilgenbos en Lepelaarsplassen, alsmede de Penitentiare Inrichting Almere (PIA), glastuinbouw en het Groene Kadeweggebied pleiten voor een integrale afweging van de milieuzones in relatie tot de benutting van de beschikbare ruimte. De integrale milieuzonering is opgesteld met als doel het bedrijventerrein De Vaart IV/VI zo efficiënt en zo flexibel mogelijk in te richten zonder de bestaande milieukwaliteit van de omgeving in gevaar te brengen⁵.

Milieuzonering

De milieuzonering geeft door middel van een standaard systematiek aan welke afstanden moeten worden aangehouden als richtafstand voor bepaalde activiteiten tot gevoelige objecten. De afstanden worden onder andere bepaald door de factoren geluid, externe veiligheid, lucht en bodem. Vanwege de gevoeligheid van de omringende gebieden van De Vaart IV is er voor gekozen de natuurbeschermingsgebieden en de ecologische verbindingzone voor het thema geluid, te beoordelen als waren zij een rustige woonwijk. Voor de overige aspecten wordt de gevoeligheid van de voornoemde gebieden gering geacht en mag er een afstandstap worden gecorrigeerd. Op basis van de milieuzonering is vervolgens een verkavelingsplan vervaardigd om het gebruik van kavels zoveel mogelijk gelijk te laten vallen met de milieuzonering.

Naast de milieuzonering is in dit bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen in verband met mogelijke uitbreiding van het bedrijf *Vijfhoek* in oostelijke richting. De ontsluiting naar het Groene Kadeweg-gebied kan door middel van de wijzigingsbevoegdheid worden opgeheven. Om een alternatieve ontsluiting mogelijk te maken kan met een tweede wijzigingsbevoegdheid een nieuwe ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied worden gerealiseerd, o.a. in verband met goede bereikbaarheid bij calamiteiten.

OPAL

De ontwikkeling van het gebied Groene Kadeweg staat in nauw verband met het OPAL-project⁶. De Groene Kadeweg maakt geografisch deel uit van dit gebied. Het project Oostvaardersplassen-Almere (OPAL) dat opgenomen is in het Uitvoeringsprogramma Gebiedsgericht Milieubeleid 1996-1999 van de provincie Flevoland streeft naar een integrale gebiedsgerichte ontwikkeling voor het OPAL-gebied met als doel bestaande en geplande functies duurzaam en evenwichtig in te passen.

⁵ Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij milieuzonering wordt uitgegaan van milieunormen met een ruimtelijke dimensie. Het gaat om in afstanden uit te drukken aspecten als geluid, geur, stof en gevaar.

⁶ OPAL is een integraal samenwerkingsverband tussen de gemeente Almere, Provincie Flevoland en diverse externe partijen zoals bijvoorbeeld Staatsbosbeheer, Kamer van Koophandel etc. voor het gehele gebied tussen de Oostvaardersplassen, de Oostvaardersdijk, de Lepelaarsplassen en de Hogering.

Op verzoek van de partijen binnen het samenwerkingsverband OPAL is onderzocht of het mogelijk is om het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein de Vaart IV/VI 'naar het zuiden te verplaatsen' (richting de Groene Kadeweg) en op die wijze een groenzone aan te leggen tussen de ecologische verbindingzone en het industrieterrein. De gemeente Almere heeft vervolgens een viertal varianten ontwikkeld. Uiteindelijk is ingestemd met een variant waarbij een groenstrook van 100 meter breed aan de noordzijde van het industrieterrein De Vaart IV/VI is gerealiseerd. Het Groene Kadeweggebied blijft beschikbaar voor de opvang van (hinderlijke) recreatieve bedrijvigheid in een groene setting. Aan het verzoek om de Groene Kadeweg te bestemmen voor zware industrie is geen uitvoering gegeven. Het college van B&W heeft op 15 mei 2000 ingestemd met het uitvoeren van voorgestelde ontwikkelingsrichting voor het plangebied maar heeft expliciet uitgesproken dat in het plangebied Groene Kadeweg geen industriële bedrijvigheid wordt toegestaan.

In het kader van OPAL zijn twee aspecten relevant voor de ontwikkeling van Groene Kadeweg:

- Duurzame ontwikkeling De Vaart; dit project is gericht op verduurzaming van zowel het bestaande bedrijventerrein als van de nieuwe ontwikkelingen op het terrein;
- Milieuzonering voor De Vaart IV/VI en geluidzonering voor de gehele Vaartzone; hierbij gaat het om het vinden van optimale zoneringen gelet op specifieke gevoeligheden in de omgeving en ruimtebehoefte voor zwaardere bedrijvigheid;

Rijksbeleid

- Nota Ruimte: bundelingsbeleid en locatiebeleid
- Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid

Provinciaal beleid

- Omgevingsplan Flevoland 2006: stedelijk gebied (tot 2015), provinciaal bundelingsbeleid, stedelijk profiel Almere, locatiebeleid, recreatieve uitloop binnen stedelijk gebied (tot 2015), archeologisch aandachtsgebied, aardkundig waardevol gebied.
- Beleidsregel archeologie en ruimtelijke ordening
- Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied

Gemeentelijk beleid

- Structuurplan Almere 2010
- Concept Structuurvisie Almere 2.0
- Gemeentelijke Visie op de Vestigingslocaties: Groene Kadeweg wordt hierin niet specifiek benoemd. Bij de initiatieven die in het gebied tot nu toe zijn gerealiseerd is aangegeven dat Groene Kadeweg moet worden aangemerkt als een 'voorzieningsmilieu': een zone temidden van de bedrijventerreinen 'De Vaart I t/m III' en 'De Vaart IV t/m VI' waarvoor geldt dat functies gerealiseerd worden welke in centrummilieus of gemengde woon-werkmilieus ongewenst zijn vanwege de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Wonen is op de Groene Kadeweg in beginsel niet toegestaan. In het geval van levende have waarbij permanent toezicht vereist is kan een vrijstelling verkregen worden voor een inpandige bedrijfswoning.

- Welstandsnota
- Archeologieverordening

3 PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 Inleiding

De Groene Kadeweg is een bestaand gebied met reeds beperkte bedrijvigheid. Voor de verdere ontwikkeling en invulling van het gebied zijn randvoorwaarden en uitgangspunten gewenst als kader. In dit hoofdstuk worden voor het plangebied de randvoorwaarden en programmatische uitgangspunten geformuleerd. Het betreft functionele aspecten zoals groen, bedrijven en voorzieningen, verkeer en milieu. In hoofdstuk vier wordt vervolgens ingegaan op het stedenbouwkundige plan.

3.2 Functies

Het gebied de Groene Kadeweg vervult een meervoudige functie. Naast de groene, scheidende functie heeft het gebied ook een belangrijke functie voor het vestigen van (recreatieve) voorzieningen en bedrijven welke niet inpasbaar zijn in en rondom de woonomgeving.

Groene functie

De buitenruimten zijn wezenlijk voor de stedelijke structuur van Almere en vormen een bindend element in de stad. Belangrijke elementen in de Almeerse groenstructuur zijn de lokale stadscorridors die dienen als recreatieve uitloopgebieden met een (bos-) parkachtig karakter. Het gebied Groene Kadeweg valt binnen deze stadscorridors. Het maakt onderdeel uit van de groene verbinding tussen het Oostvaardersplassengebied en het Wilgenbos en vormt zo een onderdeel van de groenstructuur die de bedrijvenzone de Vaart in verschillende kleinere eenheden verdeelt. Deze groenzone moet als onderdeel van de groenstructuur in de bedrijvenzone De Vaart bijdragen aan de instandhouding van het karakter en vormt daarmee een kwaliteitsaspect van het vestigingsmilieu. Met specifieke gebruiksfuncties in de recreatieve sfeer kan het gebied Groene Kadeweg zijn functie als recreatief uitloopgebied versterken. Overigens vervult het gebied geen bijzondere rol in de vorm van natuurgebieden en maakt het geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur binnen Almere.

Het gebied Groene Kadeweg heeft tevens een verbindende recreatieve functie binnen de groenstructuur van de Vaart-zone doordat een netwerk van recreatieve fietsverbindingen hier samenkomt. Het netwerk omvat enerzijds de verbinding tussen het Oostvaarders-plassengebied en het Wilgenbos en anderzijds die tussen Almere-Buiten en het Markermeer.

Voorzieningen en bedrijvigheid

Het gebied is binnen Almere aangewezen voor de vestiging van grondgebonden al dan niet commerciële recreatieve activiteiten die vanwege hun aard en omvang minder gewenst zijn in de nabijheid van woongebieden. Een groot deel van het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'De Vaart IV' (1983). En heeft een bestemming voor grondgebonden actief recreatief gebruik. Deze recreatieve activiteiten

hebben betrekking op al dan niet commerciële voorzieningen ten behoeve van sport, spel, educatie en training met een ruimte extensief karakter welke minder geschikt zijn voor een situering in de woonomgeving. Voor een belangrijk deel zal dit beleid uit het bestemmingsplan van 1983 ('De Vaart IV') gehandhaafd blijven. Op onderdelen is een inperking wel op zijn plaats: onderzoek heeft uitgewezen dat, uit overwegingen van externe veiligheid, faciliteiten met externe veiligheidsruimte buiten de eigen kavelgrens, bijvoorbeeld een kleiduivenschietbaan niet binnen het gebied passen.

Door de zeer ruim omschreven bestemming bedrijfsvestiging was het mogelijk om elk type bedrijfsactiviteit tot en met milieucategorie 4 op dit deel van de Groene Kadeweg te vestigen. Deze ruime bestemmingsomschrijving in het vigerende plan bergt het gevaar in zich dat er zich bedrijven vestigen die thuishoren op de reguliere bedrijventerreinen. Om het groene karakter van het gebied te behouden en genoeg ruimte te laten voor recreatieve activiteiten zal dit worden ingeperkt. Dit betekent dat de vestiging van bedrijven die qua aard en activiteit gevestigd horen te worden op een reguliere bedrijventerreinen uitgesloten wordt voor het plangebied.

Bij de invulling van de uit te geven kavels in het plangebied zal ingezet worden op (recreatieve) voorzieningen of bedrijven waarvan situering in of nabij een woongebied onwenselijk is. Het zal daarbij vaak gaan om activiteiten met een ruimte extensief karakter en/of bedrijven die hinder veroorzaken. Plaats kan worden geboden aan zowel commerciële-, maatschappelijke en/of mogelijk publiektrekkende functies. Veelal zal het tevens gaan om ruimte-extensieve functies. In het algemeen gaat het om functies die zich traditioneel en praktisch het beste laten inpassen in een groene omgeving.

In het bestemmingsplan zal nadrukkelijk gekozen worden voor een omschrijving *recreatieve en maatschappelijke bedrijvigheid*⁷. Het maatschappelijke aspect komt voort uit mogelijke ruimtevragen voor activiteiten die moeilijk onder de term *recreatie* zijn te brengen, bijvoorbeeld dierenasiel, dierencrematorium en dierenbegrafplaats. Om die redenen is tevens voor de term *maatschappelijk* gekozen. Afstemming tussen verschillende functies is hierbij wel van belang. Het is niet toegestaan kwetsbare functies aan het gebied toe te voegen aangezien hierdoor een beperking voor de omgeving ontstaat (op het gebied van geluid, geur, etc.).

Voorbeelden van recreatieve en maatschappelijke bedrijvigheid zijn: dierenasiel/dierenpension, dierenbegrafplaats, houden en africhten van politiehonden, verkeersveiligheidscentrum, slipschool, outdooractiviteiten. Hierbij wordt bewust niet gekozen voor een limitatieve opsomming om in de praktijk de benodigde flexibiliteit te waarborgen.

Er zijn een aantal randvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden bij vestiging van een functie op de Groene Kadeweg:

1. Slechte inpasbaarheid elders in de stad vanwege overlast;
2. De betreffende functies zijn inpasbaar in de groene omgeving;
3. De betreffende functies vragen veelal om plaatsing in een groene omgeving (maneges, hondensportverenigingen etc.).

⁷ Het bestemmingsplan zal onder de nieuwe Wro moeten voldoen aan het SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). De bestemming zal dan waarschijnlijk 'Gemengd' worden, waarbinnen recreatieve, maatschappelijke en sportvoorzieningen worden toestaan. Bepaald moeten worden of er een limitatieve opsomming van voorzieningen wordt gekozen en/of uitsluiting van een aantal specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld religie).

Op grond van de aan het gebied toegedachte functie kan een specificatie worden gemaakt voor de vestigingen die gewenst zijn. De activiteiten dienen te passen in één van de volgende categorieën:

- Semi-agrarische vestigingen waarbij als randvoorwaarde wordt gesteld dat elders in de stad geen passende ruimte beschikbaar is (dierenasiel/ dierenpension, houden en africhten van politiehonden e.d.) en wel sprake is van enige vorm van overlast.
- Recreatieve vestigingen met vormen van overlast (verkeersveiligheidscentrum, slipschool, schietbaan, kartbaan, outdoor-activiteiten);
- Ruimte-extensieve recreatie.

Detailhandel is ten hoogste mogelijk in een ondersteunende rol binnen een vestiging die behoort tot één van de drie categorieën. Voor kleinschalige horeca geldt hetzelfde. Ondergeschikte detailhandel en horeca worden toegestaan tot 20% van het bedrijfsvloeroppervlak of 20% van de totale omzet. Voor detailhandel geldt bovendien een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m² (zo is dit nu opgenomen in onze standaard bestemmingsplannen). Van solitaire horeca- of detailhandelsvestigingen kan dus geen sprake zijn.

Bedrijfswoningen

Met bedrijfswoningen op bedrijventerreinen dient terughoudend om te worden gegaan. Dit onder andere in verband met de risico's (externe veiligheid) ten opzichte van zittende bedrijven met gerechtvaardigde gevestigde belangen. Ook in verband met milieuhinder dienen "hinderrechten" van zittende en gebiedseigen bedrijven te worden gerespecteerd en zijn milieugevoelige bestemmingen niet wenselijk. Op Groene Kadeweg zijn bedrijfswoningen daarom in principe niet toegestaan. In uitzonderlijke gevallen echter kan het noodzakelijk zijn bij bepaalde activiteiten die zich in het gebied zullen vestigen. Dit geldt dan alleen wanneer er sprake is van levende have waarbij 24-uurs toezicht noodzakelijk kan zijn. Gelet op de genoemde nadelen van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein dient per geval een zorgvuldige afweging gemaakt te worden. In het bestemmingsplan wordt daarom een bedrijfswoning niet bij recht toegestaan maar slechts via een afwijkingsbevoegdheid.

Het voorgaande geeft ook aan dat bedrijfswoningen een hogere geluidsbelasting kunnen verwachten dan woningen buiten bedrijventerrein De Vaart. Eventuele maatregelen om geluidhinder te voorkomen dienen dus aan de woningen te worden gepleegd. Dit dient conform het bouwbesluit te worden gereguleerd. Het wettelijke niveau van 35 dB(A) voor binnenniveaus blijft daarbij ongewijzigd.

Caravanstalling

In de bestemmingsplanregeling zal worden gekozen voor de navolgende omschrijving van de toe te laten functies: *recreatieve en maatschappelijke bedrijvigheid, ruimte-extensief, overlast gevend en in groene setting*. Bestaande gerealiseerde functies in het deelplangebied zullen in deze algemene regeling van het bestemmingsplan passen. De caravanstalling past hierin niet en krijgt naast de algemene bestemming een maatbestemming.

Hondensportverenigingen

Aan de zuidrand van De Vaart IV-VI zijn enkele hondensportverenigingen gevestigd (ten noorden van het plangebied Groene Kadeweg). Dit is een tijdelijke situatie. De verenigingen zullen op termijn worden verplaatst, gezien de toekomstige ontwikkeling van De Vaart IV-VI en de aldaar bedoelde zwaardere bedrijvigheid. Een mogelijke plek voor de verenigingen is in het plangebied, in de zuidelijke oksel van de kruising Groene Kadeweg/ H.W. Heinsiusweg. De verenigingen zouden gezien hun aard goed passen in het plangebied.

3.3 Verkeer en Vervoer

Hoewel de locatie Groene Kadeweg autoafhankelijk is, zal in het gebied de mogelijkheid worden geboden tot vestiging van grondgebonden recreatieve voorzieningen die publiekstrekkend zijn.

Autoverkeer

Voor het autoverkeer heeft de Groene Kadeweg een prima ontsluiting via de Grote Vaartweg. Via de Buitenring en de Hogering heeft het gebied hierdoor een optimale verbinding met de woongebieden in Almere en met de A6. Voorts wordt het gebied via de H.W. Heinsiusweg verbonden met het glastuinbouwgebied Buitenvaart. Deze verbinding is van ondergeschikte betekenis.

Wanneer een publiekstrekker zich vestigt in het plangebied, zal de ontsluiting van het autoverkeer opnieuw bekeken moeten worden. Het kan noodzakelijk zijn de ontsluiting aan te passen of te optimaliseren. Dit is afhankelijk van het soort publiekstrekker. Voor een optimale ontsluiting van het plangebied kan de Groene Kadeweg in de toekomst worden aangesloten op de Bolderweg (De Vaart II). De ontsluiting kan gerealiseerd worden door het zuidelijk deel van de H.W. Heinsiusweg, dat nu fietspad is, te verbreden en open te stellen voor alle verkeer. Hierdoor wordt dan overlast van zoekend en terugstekend (vracht)verkeer voorkomen. Dit zou tegemoet komen aan de verkeerseisen bij vestiging van publieksaantrekkende functies. Het gebied is dan minder kwetsbaar in het geval van calamiteiten. Voorts wordt op deze wijze dan voorkomen dat verkeer via de H.W. Heinsiusweg richting Buitenvaart gaat rijden. Een dergelijke lusstructuur is gebruikelijk op het totale bedrijventerrein De Vaart. Voor een optimale ontsluiting behoort verbreding van de Groene Kadeweg naar 6,50 meter ook tot de mogelijkheden. Dit om de toename van het verkeer door de realisatie van nieuwe functies goed te kunnen verwerken.



Figuur: autoverkeer in en rondom de Groene Kadeweg

Als veel publieksaantrekkende functies zich aan de Groene kadeweg vestigen zal de verkeersdruk toenemen. Uit oogpunt van verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling kan het dan tevens noodzakelijk zijn de aansluiting op de Grote Vaartweg om te bouwen van kruispunt tot rotonde. Dit past binnen de wens voor duurzame verkeersoplossingen.

Parkeren

De Vaartzone, waaronder de Groene Kadeweg, wordt in de GVV (Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid) getypeerd als industrieterrein waarvoor geldt dat parkeren geschiedt op eigen terrein dan wel gedeeld terrein. Dit betekent ook dat bij recreatieve voorzieningen op de Groene Kadeweg voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moeten worden gerealiseerd om afwenteling op het openbaar gebied te voorkomen. De parkeernorm hangt af van de te vestigen functie.

Openbaar vervoer

In het beleid en de beproefde praktijk van Almere wordt voor zowel woonwijken als bedrijventerreinen gestreefd naar goed openbaar vervoeraanbod. Gestreefd wordt dat 80% van alle woningen en bedrijven in Almere binnen een straal van 400 meter van een bushalte zijn gelegen. Industrieterrein De Vaart is via deelgebied De Vaart I en de Grote Vaartweg aangesloten op een busverbinding. De Groene Kadeweg zelf zal niet door een busverbinding worden ontsloten. Wel is een bushalte aanwezig op de Grote Vaartweg nabij de kruising met de Groene Kadeweg. Lijn 3 bedient dit gebied.

Langzaam verkeer

In de Vaartzone liggen verschillende doorgaande langzaam verkeersroutes. Globaal in noord- zuidelijke richting loopt het Jaap Edenpad (tussen De Vaart IV/VI en de Groene Kadeweg enerzijds en Buitenvaart anderzijds). De tweede route loopt langs de Grote Vaartweg. Hierdoor wordt het gebied door twee langzaam verkeersroutes omgeven. Voorts loopt er een centrale route via het Matieu Cordangpad en H.W. Heinsiusweg.

Van west naar oost rijdt de fietser mee met het gemotoriseerde verkeer over de Groene Kadeweg. Het valt te overwegen tenminste één LV-route zo sociaal veilig mogelijk te maken door het aanbrengen van openbare verlichting. Deze route kan dan als schakel fungeren tussen het Wilgenbos en het Oostvaardersplassengebied. Het gebied Groene Kadeweg is binnen het groene casco immers een verbindend onderdeel van een netwerk van recreatieve fietsverbindingen. Voorts krijgt de Groene Kadeweg via vrije voetpaden een goede verbinding met de OV-halte aan de Grote Vaartweg.

3.4 Milieuaspecten

Ecologie

Beleid

De Groene kadeweg behoort niet tot de ecologische structuur van Almere. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden zijn het Wilgenbos en Wilgeneiland, aan de overzijde van de Grote Vaartweg. Het plan heeft geen invloed op deze gebieden. Wel wordt in het Structuurplan Almere 2010 de Groene Kadeweg aangemerkt als parkbos en maakt het deel uit van het groenblauw raamwerk.

Wetgeving

- Natuurbeschermingswet (1998)

Het plangebied bevindt zich tussen de Natura 2000-gebieden Oostvaardersplassen, Lepelaarplassen en Markermeer & IJmeer. Deze gebieden liggen op een afstand van 1400 – 1700 m van het plangebied, er zal daarom waarschijnlijk geen verstoring vanuit het plangebied in deze beschermde gebieden optreden. Ecologisch onderzoeksbureau Altenburg & Wymenga heeft in 2009 onderzoek gedaan naar de functie van het plangebied voor vogels en vleermuizen uit de omringende natuurgebieden (Beemster & van der Hut, 2009). Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied geen noemenswaardige functie vervult voor soorten waarvoor de omringende Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied worden geen effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

- Flora- en faunawet

De Groene Kadeweg betreft een groen gebied met bos, bomenlanen en struiken, waarin vogels kunnen broeden tijdens het broedseizoen. Tevens kunnen er jaarrond beschermde nesten (buizerd, havik, bosuil) voorkomen.

Daarnaast fungeert het gebied als foerageergebied voor diverse vleermuizen (o.a. gewone en ruige dwergvleermuis). De laanbeplanting langs de Groene Kadeweg fungeert eveneens als vliegroute voor vleermuizen. In dikke bomen kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen. In de Fluittocht, aan de oostgrens van het plangebied, komen bevers en beverburchten voor. De bevers gebruiken het oostelijke deel van het plangebied als foerageergebied. In de Fluittocht komt eveneens de beschermde kleine modderkruiper voor.

Naast de algemene beschermde brede wespenorchis zijn geen waarnemingen van beschermde planten in het plangebied bekend.

De bever en vleermuizen zijn zeer streng beschermde soorten (Tabel 3 Flora en faunawet, Bijlage IV Habitatrichtlijn), waarvoor geen ontheffing verkregen kan worden. Ruimtelijke ingrepen kunnen alleen doorgang vinden indien de functionaliteit van het gebied voor de populaties van de soorten kan worden gegarandeerd. Mogelijk dienen er passende mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om de uitvoering van het ontwikkelingsplan mogelijk te maken.

Alvorens werkzaamheden worden gestart, dient het gebied geïnventariseerd te worden op beschermde planten- en diersoorten. Vervolgens moet beschouwd worden of de functionaliteit van het gebied voor deze soorten wordt aangetast en er een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd moet worden, eventueel in combinatie met een compensatie- en mitigatieplan.

- Boswet

Het plangebied valt buiten de bebouwde kom Boswet. Indien bomen gekapt worden, geldt een meldingsplicht en een herplantplicht. Dit betekent dat minimaal 1 maand voordat gestart wordt met de kap van bomen, een melding van de kap gedaan dient te worden bij Dienst Regelingen. Binnen drie jaar na de kap moet aan de herplantplicht voldaan worden.

Energie

Ten tijde van de realisatie van bouwwerken en installaties zijn de bepalingen op basis van de Woningwet en de Wet Milieubeheer onverkort van toepassing. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid ten aanzien van energie wordt het pakket Duurzaam Bouwen gehanteerd.

Geluidhinder

Het gebied maakt deel uit van het gezoneerde industrieterrein De Vaart. De op basis van de Wet geluidhinder rond dit bedrijventerrein gelegen 50 dB(A) contour is bepalend voor de te verwachten geluidbelasting van de op het terrein gelegen bedrijven. De op de contour aangegeven 50 dB(A) controlepunten mogen nimmer worden overschreden. Op het industrieterrein worden geen objecten beschermd wat betreft industrielawaai, wat impliceert dat aanwezige bedrijfswoningen een hogere geluidbelasting kunnen verwachten dan woningen buiten het terrein. Eventuele maatregelen om geluidhinder te voorkomen dienen dus aan de woningen te worden gepleegd. Dit dient conform het Bouwbesluit te worden gereguleerd. Het wettelijke niveau van 35 dB(A) voor binnen niveaus blijft ongewijzigd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet gewenst. Wanneer er een aantoonbare noodzaak bestaat voor het realiseren van een bedrijfswoning zal dit via een afwijkingsbevoegdheid in pandig gerealiseerd kunnen worden. Ten slotte zijn woningen alleen mogelijk als de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaaai van de Grote Vaartweg, Groene Kadeweg, Bolderweg en H.W. Heinsiusweg lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende functies (bedrijven en overige milieubelastende functies zoals landbouw, recreatie, detailhandel, horeca, dienstverlening en openbare instellingen) en milieugevoelige functies (scholen, (bedrijfs)woningen, etc.) ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij milieuzonering wordt uitgegaan van milieunormen met een ruimtelijke dimensie. Het gaat om in afstanden uit te drukken aspecten als geluid, geur, stof en gevaar.

Voor dit plangebied heeft een milieuzonering⁸ geen toegevoegde waarde:

1. er is sprake van vooral een bestaande situatie⁹;
2. er bevinden zich geen milieugevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied.

Het Groene Kadeweg-gebied ligt tussen twee bedrijventerreinen in, waarop bedrijven van categorie 4 en hoger zijn toegestaan. Het gebied ondervindt ten gevolge hiervan een zekere milieubelasting en leent zich als gevolg hiervan juist voor milieubelastende functies waarvan situering in of nabij een woongebied ongewenst is (zie figuur). Verder juist niet voor milieugevoelige functies zoals (bedrijfs)woningen. Het terrein is dus in eerste aanleg bestemd voor milieubelastende functies (bedrijven en overige milieubelastende functies zoals recreatieve en maatschappelijke voorzieningen (met daaraan ondersteunende detailhandel en horeca) in milieucategorie 3 en 4).

Conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zal de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor het later op te stellen bestemmingsplan op maat worden gemaakt voor dit plangebied. Er zal een selectie plaatsvinden van activiteiten die passen binnen de beoogde bestemming 'recreatieve en maatschappelijke bedrijvigheid' en de hiervoor genoemde milieucategorieën. In de plantoelichting zal worden gemotiveerd op welke wijze de Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld.

Lucht

Luchtverontreinigende stoffen kunnen schade veroorzaken aan de gezondheid van mensen en dieren en aan planten en gebouwen. De *Wet milieubeheer* en de daarop gebaseerde regelgeving bevat de wettelijke grenswaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland. Het plangebied bevindt zich in een gebied waar volgens de Monitoringstool luchtkwaliteit nu geen overschrijding is van de grenswaarden van luchtverontreinigende stoffen en waar dit ook in de toekomst niet te verwachten is. Dit komt met name door de lage achtergrondconcentraties van de diverse stoffen in deze regio. Voor de planontwikkeling zal dit aspect dus geen juridische belemmering vormen.



Figuur: grens van het gezonde bedrijventerrein De Vaart

⁸ Milieuzonering voor wat betreft het opdelen van het terrein in verschillende milieucategorieën. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik, het voorkomen van ruimtelijke kwaliteit of het beschermen van milieugevoelige functie op terrein zelf of in de directe omgeving.

⁹ Milieuzonering richt zich uitsluitend op het sturen van nieuwe ontwikkelingen en is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties.

Materiaalgebruik

Activiteiten, het plaatsen van bouwwerken en/of installaties moeten qua materiaalgebruik voldoen aan hetgeen gesteld is op basis van het Bouwbesluit en het Bouwstoffenbesluit. Overeenkomstig gemeentelijk beleid moeten bouwmaterialen op hun effecten op de te ontwikkelen functies in het gebied Groene Kadeweg worden getoetst. Het betreft met name milieueffecten. Enerzijds kunnen deze beperkingen opleggen aan ontwikkelingen of de te gebruiken bouwmaterialen op de Groene Kadeweg anderzijds kunnen de gewenste ontwikkelingen op de Groene Kadeweg hieraan voorwaarden stellen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die burgers lopen vanwege gebruik, opslag en transport (over weg, water, spoor en buisleidingen) van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG en benzine in de omgeving.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied Groene Kadeweg ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de Grote Vaartweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit het rapport "Inventarisatie risico's transport gevaarlijke stoffen van maart 2005", blijkt dat dit wegvak geen PR-10⁻⁶contour¹⁰ heeft en dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (op basis van vuistregels) niet wordt overschreden. De aan dit rapport ten grondslag liggende risicoanalyse (en onderliggende vervoersprognose gevaarlijke stoffen) dient geactualiseerd te worden. Volgens expert beoordeling heeft de Grote Vaartweg echter nog steeds geen PR-10⁻⁶-contour. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplevert voor de Groene Kadeweg. Wel dient verantwoording te worden afgelegd over de toename van het groepsrisico ten gevolge van het bestemmingsplan.

Risicovolle bedrijven buiten plangebied

Geen van de buiten het plangebied gelegen risicovolle bedrijven heeft een PR-10⁻⁶-contour welke binnen het plangebied valt. Voor de toekomstige situatie, dient de bijdrage van de toegestane planontwikkeling (wat maakt het bestemmingsplan maximaal mogelijk aan ontwikkelingen) aan de toename van het groepsrisico voor eerder genoemde risicobronnen, inzichtelijk te worden gemaakt als onderdeel van een brede verantwoordingsplicht groepsrisico (VGr).

Geurhinder

Net buiten het plangebied ligt de Vetsmelterij Bosland. Deze heeft vergunde geurcontouren buiten de eigen kavel. Dat betekent dat nieuwe (geur-)gevoelige en minder (geur-)gevoelige bestemmingen conform provinciaal beleid buiten deze contouren gesitueerd moeten worden. Dit ter voorkoming van nieuwe hinder en/of ernstige hinder. De actuele geurcontouren zijn berekend en inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat voor

¹⁰ Plaatsgebonden risico (PR) waarbij als grenswaarde geldt dat de kans dat iemand op een bepaalde plek overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof niet groter mag zijn dan één op de miljoen per jaar.

het hele plangebied van de Groene Kadeweg geldt dat er geen nieuwe (geur-)gevoelige bestemmingen¹¹ gevestigd kunnen worden. Voor een deel van het plangebied (zie figuur) geldt dat er geen nieuwe *minder* (geur-)gevoelige bestemmingen gevestigd kunnen worden. De berekeningen en de vertaling hiervan conform provinciaal beleid, bepalen de concrete ontwikkelmogelijkheden van de gevoelige- en minder gevoelige bestemmingen in de omgeving van dit bedrijf. In het bestemmingsplan zal die concrete vertaling plaatsvinden.

3.5 Openbare ruimte en veiligheid

Verblijfsgebieden en fietspaden worden, voor zover gelegen in openbaar gebied, voorzien van openbare verlichting overeenkomstig de 'Aanbevelingen voor Openbare Verlichting' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSV). Dit geldt alleen voor terreinen en paden waarvan het eigendom bij de gemeente berust. Achterpaden en (fiets)paden waar, als gevolg van de situering in het plan, geen of te weinig sociale controle mogelijk is, worden in de regel niet van openbare verlichting voorzien.



Figuur: geurcontour minder gevoelige bestemmingen

3.6 Technische randvoorwaarden

Wegen

In verband met de functie van het terrein is een zodanige dimensionering van de weginfrastructuur gewenst dat deze is afgestemd op de aanwezige en de te ontwikkelen activiteiten. Voor een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer kan worden volstaan met een breedte van 6,50 meter. Door het groene en recreatieve karakter van het gebied dient ook met de nodige zorg om te worden gegaan met de langzaam verkeersroutes.

Zandopspuiting

Het terrein waarop de ontwikkelingen c.q. de voorzieningen gerealiseerd worden is niet voorzien van een zandopspuiting. Met uitzondering van het terrein van de caravanstalling. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat daar waar toekomstige bebouwing, wegen, en/of leidingen buiten de huidige zandgrenzen zijn geprojecteerd, een zandophoging van 0,80 m zand noodzakelijk is. Zandophoging zal per project afzonderlijk geschieden.

¹¹ Gevoelige bestemmingen zijn gebieden waar grote aantallen mensen veelal langdurig verblijven, o.a. woon- en leefgebieden, ziekenhuizen, verpleeghuizen, scholen, dagverblijven, dag- en verblijfsrecreatie etc. *Minder* gevoelige bestemmingen zijn o.a. agrarische bedrijfswoningen en op bedrijventerreinen gelegen bedrijfswoningen, natuurterreinen, sportterreinen, extensieve recreatieterreinen en vergelijkbare gebieden met een lage bevolkingsdichtheid. *Niet* gevoelig zijn agrarisch buitengebied en bedrijven, kantoren en winkels op bedrijventerreinen waarop bedrijven van categorie 4 en hoger zijn toegestaan.

Nutsvoorzieningen

Er wordt in het algemeen gestreefd naar een bundeling van leidingstelsels van de hoogste orde. Teneinde vroegtijdige aanleg mogelijk te maken wordt een dergelijke 'ondergrondse verkeersweg' zoveel mogelijk gekoppeld aan een tracé van een (belangrijke) bovengrondse route, bijvoorbeeld een busbaan, kernhoofdweg of (hoofd)fietsroute. Bij de eventuele verbreding van de Groene Kadeweg en de mogelijke aanleg van de extra ontsluiting op de Bolderweg zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

Op de Vaart IV/VI zijn een groot aantal leidingstelsels van de hoogste orde geprojecteerd langs de belangrijkste auto-ontsluiting en enkele (hoofd) fietsroutes. De hoofdroutes voor het ondergrondse leidingverkeer van en naar het gebied de Groene Kadeweg worden gevormd door de route vanaf de Grote Vaartweg en vervolgens naar de leidingenstraat ten zuiden- en parallel aan de Buitenring.

De drinkwatervoorziening en de elektriciteitsvoorziening, alsmede de (hoge)drukgas voorziening van het plangebied bevindt zich langs de gehele route van de Groene Kadeweg richting de Grote Vaartweg. De Telefoonvoorziening ontsluit het gebied eveneens via dezelfde route.

Ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening voor het gebied is (afhankelijk van de vraag) minimaal één transformatorstation nodig. Het is niet uitgesloten dat door (her)ontwikkelingen van dit gebied de visie en ordening van het ondergronds kabel- en leidingennet herzien zal moeten worden.

Waterhuishouding

Bij een verdere ontwikkeling van het gebied zal naar verwachting het verhard oppervlak toenemen. De vraag is dan of het watersysteem voldoet aan de huidige en de toekomstige omstandigheden en of er een wateropgave zal ontstaan. De verwachting is dat de percelen voor maximaal 35% verhard zullen worden.

De huidige sloot tussen het plangebied en recyclingbedrijf de Vijfhoek zal in de toekomst worden vergroot en een onderdeel uitmaken van de ringgracht rondom het gebied de Vaart IV. Voor de sloten in het gebied is uitgegaan van de beschikbare bovenbreedtes zoals aangegeven in het inrichtingsplan. De Fluittocht maakt onderdeel uit van het plangebied. Het profiel van deze tocht dient nog vastgelegd te worden.

Riolering

In het plangebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Het overtollig hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, de sloten. Het huishoudelijk afvalwater van de in gebruik zijnde percelen wordt afgevoerd via een 'vuilwaterriool' (DWA). Voor de nog uit te geven kavels is geen DWA aanwezig. De gemeente zal dit 'vuilwaterriool' aanleggen, waarbij de ontwikkelende partij verantwoordelijk is voor de verdere aansluiting van de kavel op het riool.

In de huidige situatie stroomt het hemelwater vrij af via de weg en de berm naar de sloot. Bij de uitgifte van kavels zal bekeken moeten worden of deze manier van afvoer van hemelwater voldoet of dat een ander afvoersysteem ontworpen moet worden.

Wateropgave

Een groot deel van het bosgebied zal inunderen (onder water komen te staan) wanneer het oppervlaktewater in de sloten stijgt tot een hoogte van -4.81 meter NAP. Deze inundatie bedraagt 2.500 m³ en is hiermee de kwantitatieve wateropgave voor de ontwikkeling van het gebied. In het kader van het bestemmingsplan zal deze wateropgave opgelost worden. In overleg met het Waterschap is gekozen voor berging langs de Fluittocht (verbreding van de bestaande watergang), net buiten het plangebied.

Waterkwaliteit

In het huidige ontwerp is gekozen voor sloten waar in droge perioden geen oppervlaktewater zal staan. Hierdoor zullen maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren niet aan de orde zijn. De Groene Kadeweg is nu en in de toekomst een weg met een lage (< 1000 voertuigbewegingen per dag) verkeersintensiteit. Het afstromend wegwater kan hiermee als schoon worden beschouwd. Er zijn hierdoor geen zuiverende voorzieningen verplicht.

3.7 Beheer

De ontwikkeling, uitgifte en ingebruikname van het bedrijventerrein Vaart IV als geheel vindt gefaseerd plaats. In een periode van 10 to 15 jaar zal het terrein transformeren van agrarisch gebruikt braakliggend terrein naar een (nagenoeg) volledig uitgegeven ingericht en intensief gebruikt bedrijvenpark. In die periode worden verschillende eisen gesteld aan de inrichting en het beheer van zowel de uitgeefbare terreindelen als de niet uitgeefbare gronden. Daarbij spelen uiteenlopende factoren, belangen en doelstellingen een rol. Om in de tred van de ontwikkeling, de uitgifte en het gebruik van het terrein de juiste inrichtings-, beheer- en onderhoudsmaatregelen te treffen wordt een beheerplan opgesteld voor de Vaart IV. De Groene Kadeweg wordt hierin integraal opgenomen.

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de programmatische en technische uitgangspunten en randvoorwaarden voor het gebied Groene Kadeweg omschreven. Deze vormen tezamen de kaders voor het stedenbouwkundig plan dat in dit hoofdstuk aan de orde is. Allereerst wordt ingegaan op het ruimtelijk concept voor het gebied Groene Kadeweg waarna de stedenbouwkundige uitwerking van de programmatische en technische uitgangspunten wordt uitgewerkt.

4.2 Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept is gebaseerd op twee dragers: de Groene Kadeweg en de percelen in een groene setting. De lineaire drager van het gebied is de ontsluitingsweg Groene Kadeweg. Wanneer een publiekstrekker zich vestigt in het gebied, behoort verbreding van de Groene Kadeweg en een aansluiting via de H.W. Heinsiusweg naar de Bolderweg voor het autoverkeer tot de mogelijkheden. Om het groene en op recreatieve functies gerichte karakter van het gebied te accentueren worden de aanwezige forse bomenrijen gehandhaafd en waar nodig aangevuld.

Alle kavels worden ontsloten via de Groene Kadeweg. De reeds uitgegeven kavels liggen aan de zuidzijde van de Groene Kadeweg. De nog uit te geven kavels liggen alle in een decor van opgaand groen. Naast de auto-ontsluiting is er een fijnmazig langzaam verkeernetwerk: het Wout Wagtmanspad als onderdeel van het groenblauwe raamwerk, het Jaap Edenpad als verbinding naar het Wilgenbos en de H.W. Heinsiusweg als verbinding tussen de Molenbuurt en Oostvaardersplassen.



Figuur: impressie toekomstige situatie

De groene drager bestaat uit de groenstrook aan de noordzijde van het gebied en het boscomplex aan de oostzijde. Met de ontwikkeling en uitgifte van (delen van) het gebied Groene Kadeweg ten behoeve van de in het vorige hoofdstuk benoemde activiteiten krijgt het gebied een duidelijker eenduidiger ruimtelijk beeld (zie figuur). Gelegen temidden van verschillende 'traditionele' bedrijventerreinen vervult het gebied een

dubbelfunctie door in een groene setting plaats te bieden aan overlast veroorzakende recreatieve activiteiten. De lijnvormige structuren (Groene Kadeweg, H.W.Heinsiusweg en de gracht) worden begeleid door laanvormige boomstructuren die het gebied zijn parkachtige karakter verlenen. Aan de oostzijde ligt een boscomplex dat onderdeel is van het groene raamwerk (de brede, doorgaande groene corridor die de Lage Vaart ten zuiden van Almere Buiten verbindt met de Oostvaardersdijk).

4.3 Voorzieningen/ bedrijven

In dit plangebied worden bedrijfsvestigingen mogelijk gemaakt die een groen en/ of recreatief karakter hebben. Deze aspecten moeten tot uitdrukking komen in een gering bebouwingspercentage, een in het algemeen geringe bouwhoogte (voor bijvoorbeeld een klimwand zou een uitzondering gemaakt kunnen worden) en door alleen een overwegend grondgebonden bedrijfsvoering toe te staan met maximaal behoud van het aanwezige groen op de uitgegeven kavel. De voorzijde/ entree moet georiënteerd zijn op de Groene Kadeweg.

Een bijzondere locatie is de kavel in de noordwesthoek (hoek Grote Vaartweg/ Groene Kadeweg). Ook hier is plaats voor een groen bedrijf. Echter, gezien de ligging aan de Grote Vaartweg worden hier eisen gesteld aan architectuur en uitstraling van bebouwing en terrein naar de Grote Vaartweg toe. De ontsluiting moet vanaf de Groene Kadeweg plaatsvinden. Een eventuele ontsluiting vanaf de Grote Vaartweg is uitgesloten in verband met de verkeersveiligheid.

4.4 Verkavelingsplan

De verkaveling is weliswaar eenvoudig van structuur maar het stedenbouwkundig / landschappelijke beeld wijkt nogal af van reguliere bedrijventerreinen aangezien de kavelgrenzen bestaan uit brede groenstroken. Samen met de laanvormige beplanting van de Groene Kadeweg draagt dit voor een belangrijk deel bij aan het blijvende groene karakter. Deze stroken zullen worden uitgegeven, waarbij ze onderdeel zullen uitmaken van de stedelijke randvoorwaarden. Op deze wijze wordt het groene karakter gewaarborgd en worden er als het ware 'groene kamers' gevormd. Ook het aanwezige groen op het uit te geven terrein zal zoveel mogelijk moeten worden gehandhaafd. Het kappen van bomen moet zo veel mogelijk worden vermeden, ook op het uitgegeven terrein.

In het plangebied moet onderscheid gemaakt worden in kavels die al uitgegeven (of in gebruik) zijn, kavels die direct uitgeefbaar zijn en reserveringen voor eventueel nog uit te geven kavels. Per afzonderlijke kavel wordt hieronder een beschrijving gegeven van de specifieke kenmerken voor de reeds uitgegeven kavels en de voorwaarden voor uitgifte van de uitgeefbare kavels. De codering correspondeert zowel met nevenstaand overzicht als met de tabel die de belangrijkste gegevens en eisen samenvat.



Figuur: kavels Groene Kadeweg

Tabel: gegevens per kavel

Kavelnummer	Vestiging	Opper- vlakke	Max. bebouwd	Verhard opper- vlak	max. toegestane verharding	Bebouwing		Goot- hoogte	Bouw- hoogte
		m ²	%	m ²	%	Bestaand	Toegestaan	m	m
1a (huur)	Stichting Dierentehuis	6.300	20	0	20-30%	0	1.260	-	10m
1b (koop)	Stichting Dierentehuis	13.000	0	0	0	0	0	-	0
2	Uitgeefbaar	6.000	20	0	20-30%	0	1.200	-	10m
3	Uitgeefbaar	5.200	20	0	20-30%	0	1.040	-	10m
4	Uitgeefbaar	45.000	20	0	max. 35%	0	9.000	-	10m
5	Uitgeefbaar	8.700	20	0	20-30%	0	1.740	-	10m
6	Hondencentrum Almere	3.500	20	950	21%	300	700	3m	10m
7	Uitgeefbaar	11.000	20	0	20-30%	0	2.200	-	10m
8	Hondentrainingsgroepen	19.000	0	0	20-30%	0	0	0m	0m
9	VVC Adventure	30.000 (41.000)	20	12.800	46%	500	6000	4m	10m
10	Caravanstalling Castabo	9.500	20	650*/ 1.650**	8%*/ 19%**	±400	1.900	3m	10m
11	Vereniging Dierenasiel Almere	19.000	20	19.000	27%	2.400	3.800	4m	10m
Totaal	Groene Kadeweg	176.200		max. 61.670m²			28.840		

* exclusief zandpaden

** inclusief zandpaden

Verharding

Uitgegaan wordt van een verhard oppervlak per (nieuw) perceel van maximaal 35%. Als er méér verharding op het perceel aangebracht wordt kan dat verevend worden met andere percelen. Als dat niet mogelijk is zal de nieuwe gebruiker de extra wateropgave op eigen terrein moeten oplossen.

4.5 Beeldkwaliteit

Het geringe bebouwingspercentage (op de bestaande percelen feitelijk 2-13%), de grootte van de percelen en de groene scheiding tussen de percelen vragen niet om een op elkaar afgestemde architectuur. Wel is het van belang dat de functie van het terrein tot uitdrukking komt in de

vormgeving van het gebouw. De bebouwing zal dan ook een paviljoenachtige uitstraling krijgen waarbij grote gevelvlakken zonder openingen vermeden worden. De gebouwen zijn compact en hebben een eenvoudige hoofdvorm. Op het terrein verspreide bijgebouwen zijn niet gewenst. De situering van de gebouwen op het perceel is vrij. De entree moet goed zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De op eigen terrein gesitueerde parkeerplaatsen worden zorgvuldig ingepast in het terreinontwerp. Bijgaande afbeeldingen laten voorbeelden zien van gebouwen met een beeldkwaliteit die goed zouden passen in het Groene Kadeweggebied.



In het verkavelingsplan zijn de ontsluitingswegen voorzien van berm slotsen. Erfafscheidingen naar de openbare weg toe zijn daarom geen absolute noodzaak. Zijn ze toch gewenst dan moeten ze of een passend, groen karakter hebben of, in geval van hekwerken, niet hoger zijn dan één meter met een transparant karakter van hoogwaardige kwaliteit. Reclame-uitingen zijn ingetogen en beperken zich tot de entreezone van het terrein en de gevel van het gebouw.

5 Realisatie

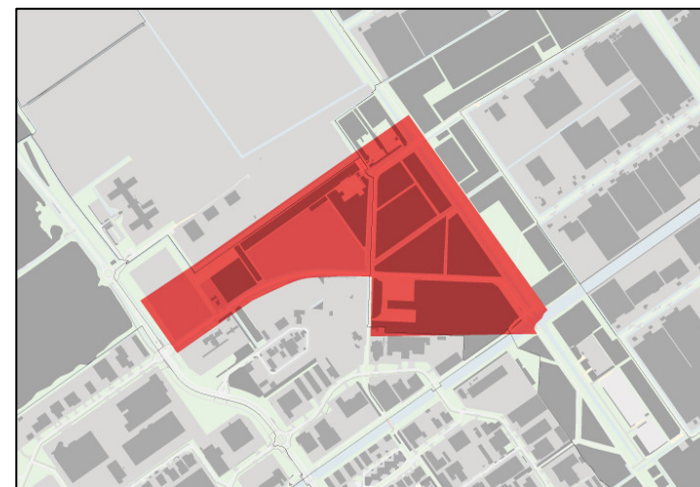
5.1 Economische uitvoerbaarheid

Plangrens

De exploitatieplangrens wijkt af van het gebied waarop dit ontwikkelingsplan betrekking heeft (zie figuur). Een aantal kavels zijn reeds uitgegeven waaronder aan het asiel, de caravanstalling en het verkeersveiligheidscentrum alsmede aan het hondenpension aan de overkant van de Groene Kadeweg. Deze kavels vallen onder beheer en zitten niet in de grondexploitatie.

Kwaliteitsniveau

Het gebied wordt ontwikkeld om extensieve recreatieve diensten te kunnen huisvesten. In de grondexploitatie is het standpunt ingenomen dat de infrastructuur niet integraal vernieuwd hoeft te worden. De huidige infrastructuur zal over een aantal jaren waarschijnlijk wel worden opgeknapt indien en zodra de als dan gevestigde bedrijven dat vereisen. Volstaan wordt dan met vernieuwing van de toplaag eventueel met een verbreding (afhankelijk van de verkeersstromen) met half open verharding, gelet op bestaande en geplande (Vaart 4) langzaam verkeer routes als mede de verwachting dat de autoverkeersdruk niet toeneemt. Met de mogelijkheid van een voet/fietspad aan een zijde wordt rekening gehouden. Het algemene streven is om de infrastructurele aanpassing sober en doelmatig te houden. Dit wordt mede ingegeven door de relatief geringe verdien capaciteit van het gebied.



Figuur: grens exploitatieplangebied

Ruimtegebruik en baten analyse

Er ligt op dit moment circa 95.000 vierkante meter bruto uitgeefbaar oppervlak. Binnen het gebied liggen archeologische vindplaatsen en voorts ligt een deel van het gebied binnen een milieuhindercirkel van een aanpalende vetmelterij. In de baten analyse is er vanuit gegaan dat de grond in deze genoemde gebieden een nihil waarde heeft, voor zover die überhaupt onder restricties kan worden uitgegeven. Het netto uitgeefbaar oppervlak vermindert hierdoor tot ruim 61.000 vierkante meter. Gelet op de doelstelling van extensief (recreatief) ruimtegebruik wordt de opbrengst van een kavel gestaffeld berekend. Het bebouwbaar oppervlak gaat tegen een hoge prijs en het niet te bebouwen deel tegen een lagere waarde. Zulks is reeds in de praktijk geschied bij transactie ten behoeve van het initiatief Dierenthuis.

De grondexploitatie van het deelgebied Groene Kadeweg maakt deel uit van de grondexploitatie De Vaart 4/6 die een positief resultaat kent. Het deelgebied Groene Kadeweg kent eveneens een positief resultaat doch gelet op de opbrengstpotentie is het raadzaam om het gebied doelmatig in te richten zonder grootschalige infrastructurele herontwikkeling.

Grondexploitatiewet

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening van kracht geworden. In deze nieuwe wetgeving is de Grondexploitatiewet integraal opgenomen. Doel van de Grondexploitatiewet is om te komen tot verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en tot verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. De Grondexploitatiewet vormt de basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten en vormt een publiekrechtelijk vangnet voor situaties, waarin partijen binnen het privaatrechtelijke spoor geen onderlinge overeenkomst hebben bereikt. Het verhaal van de grondkosten via het privaatrechtelijke spoor is nog steeds de eerst aangewezen weg.

Indien het verhaal van de kosten niet via het privaatrechtelijke spoor kan worden verzekerd (via gronduitgifte of het sluiten van een ((exploitatie)overeenkomst), dan verplicht de wet tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie via het spoor van het exploitatieplan en de bouwvergunning. Dit houdt - kort gezegd - in dat de gemeente, bij verlening van de bouwvergunning, de gemaakte kosten (welke onderdeel uitmaken van de inhoud van het exploitatieplan) op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze tot ontwikkeling/bebouwing van de gronden overgaat.

Alle gronden in het onderhavige ontwikkelingsplan zijn in eigendom van de gemeente zodat een exploitatieplan bij vaststelling van het bestemmingsplan niet nodig zal zijn.

5.2 Planning en fasering

De uitgifte van beschikbare kavels zal gespreid in de tijd plaats vinden. Er is geen noodzaak die dwingt tot uitgifte op korte termijn. Actieve acquisitie is daarom niet nodig. Het gebied de Groene Kadeweg beschikt over een aantal voor Almere bijzondere kenmerken. Het biedt daardoor een voor Almere unieke vestigingsmogelijkheden. Tegelijk loopt het aantal aanvragen voor moeilijk plaatsbare activiteiten in de recreatieve sfeer op. Tegelijk is in Almere het beschikbare aanbod van grond voor dergelijke vestigingen voor een groot deel geconcentreerd in het gebied de Groene Kadeweg. Onder deze omstandigheden dient uitgifte van de relatief schaarse kavels in het gebied de Groene Kadeweg alleen plaats te vinden na een zorgvuldige afweging van belangen en locaties elders in Almere. Op het moment dat een aanvraag bij de gemeente tot vestiging van een activiteit in dit gebied binnenkomt en de geschiktheid (na afweging) hiervan is aangetoond, kan tot uitgifte worden overgegaan.

Naast de specifieke omschrijving van de gewenst activiteiten zoals weergegeven in paragraaf 3.2 kunnen nog een aantal uitgangspunten voor de uitgifte worden toegevoegd. Bij uitgifte van de beschikbare grond op de Groene Kadeweg zal voorrang worden gegeven aan initiatiefnemers met aanvragen voor:

- Activiteiten die nog niet of onvoldoende in Almere voorkomen maar wel in een grote behoefte voorzien en wenselijk zijn;
- Activiteiten die nog niet in sterke mate (gemeten naar uitgegeven oppervlakte / aantal vestigingen) in het gebied Groene Kadeweg voorkomen, anders dan activiteiten waarvoor nadrukkelijk een clustering of concentratie wordt voorgestaan.

Het gebied zal niet direct worden ingericht volgens het eindbeeld dat is geschetst in het verkavelingsplan. De gebeurt pas wanneer de noodzaak daarvan wordt aangetoond. Echter, om te voorkomen dat het verkavelingsplan niet kan worden gerealiseerd is het van belang dat alle ruimtelijke reserveringen voor infrastructuur (inclusief principeprofielen) in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Dit betreft niet alleen het gebied Groene Kadeweg, maar ook de ontsluiting via de Vaart II en de rotonde op de Grote Vaartweg.

5.3 Communicatie

Bij elk openbaar besluit van Burgemeester en Wethouders hoort een B&W bericht. In dit bericht staat kort aangegeven wat het besluit inhoudt, voor wie het belangrijk is en wat er gaat gebeuren. Het B&W bericht wordt aan de pers verzonden en wordt geplaatst op de website van de gemeente. Daarnaast maak het college van burgemeester en wethouders wekelijks bekend welke besluiten het college of de raad wil nemen of heeft genomen. Per 1 januari 2011 worden deze officiële bekendmakingen geplaatst op <http://gemeentebld.almere.nl>.

Het besluit wordt ook geplaatst op de website van Almere Buiten en de betreffende wijkpagina. Rondom het gebied wonen weinig mensen. Het is dan ook niet noodzakelijk om een bewonersbrief te versturen of een inloopavond te organiseren.

5.4 Beheer

Delen van de openbare ruimte van het plangebied zijn in een eerder stadium (deels) volledig ingericht. De desbetreffende verhardingen, groen, bermen en sloten, straat-/verkeersmeubilair en struwelen/bosopstanden zijn opgenomen in lopende jaar- en meerjarenprogramma's voor het beheer en onderhoud. De nog resterende in te richten voorzieningen in de openbare (niet uitgeefbare) ruimte worden gefaseerd en in de pas met de kaveluitgifte gerealiseerd en onderhouden. Een en ander conform het eerder genoemde beheer- en exploitatieplan voor de Vaart IV als geheel (zie paragraaf 3.7).

Bijlagen

Quickscan externe veiligheid t.b.v. ontwikkelingsplan GKW 09-2010.

Aanleiding:

Voor het gebied Groene Kadeweg (op bedrijventerrein De Vaart) wordt binnenkort een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Als basis hiervoor wordt een nieuw geactualiseerd ontwikkelingsplan Groene Kadeweg opgesteld.

Deze quickscan brengt de aandachtspunten op gebied van externe veiligheid voor deze planontwikkeling in beeld.

EXTERNE VEILIGHEID

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die burgers lopen vanwege gebruik, opslag en transport (weg, water, spoor en buisleidingen) van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG en benzine.

Om individuele burgers tegen de risico's van het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen te beschermen geldt er een wettelijk basisbeschermingsniveau. Deze is vervat in het plaatsgeboden risico (PR) waarbij als grenswaarde geldt dat de kans dat iemand op een bepaalde plek overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof niet groter mag zijn dan één op de miljoen per jaar. Naast de bescherming van het individu geldt er een ook verantwoordingsplicht voor activiteiten met gevaarlijke stoffen waarbij een groep mensen kan overlijden; het groepsrisico (GR). Per risicobron wordt een invloedsgebied vastgesteld waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden. Het groepsrisico kan ook gezien worden als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeval met een gevaarlijke stof.

Inventarisatie relevante risicobronnen:

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

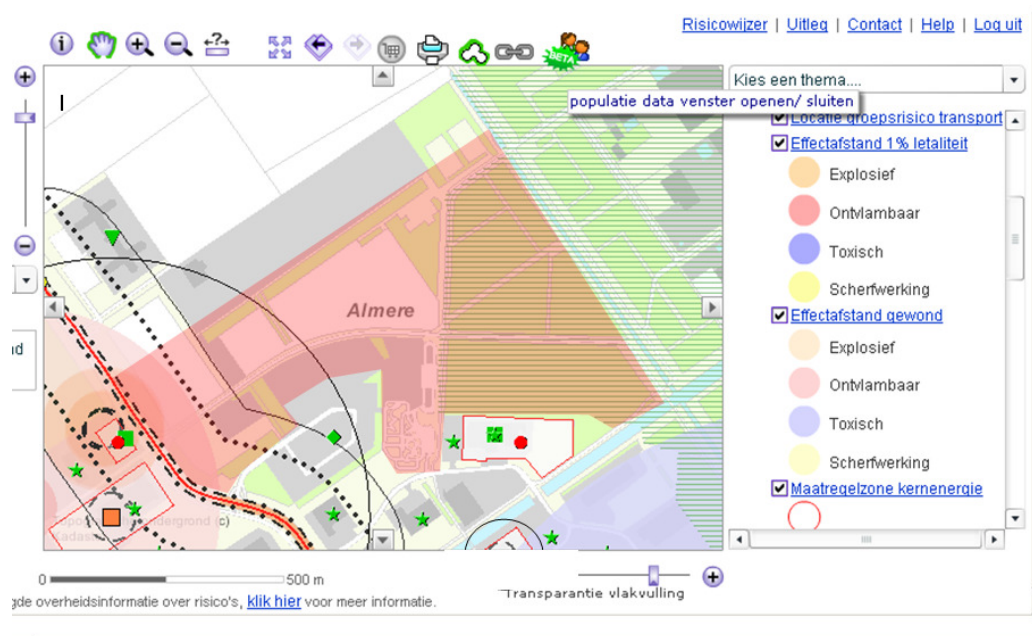
Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied¹² hiervan (de 1% letaliteitgrens¹³ voor het scenario 'Gaswolkexplosie' is 252 m) van de Grote Vaartweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In het kader van het vigerend bestemmingsplan is niet eerder een afweging van veiligheidsbelangen gemaakt overeenkomstig de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* en de hierin opgenomen risicobenadering. In de tot op heden vigerende bestemmingsplannen zijn er aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het gebruik van percelen langs de maatgevende transportroutes, geen beperkingen gesteld.

¹² Gebied waarin volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Het invloedsgebied begint bij de risicobron en eindigt bij de 1% letaliteitgrens (uitgezonderd LPG-tankstations).

¹³ Ook wel de effectafstand 1% letaal genoemd. De afstand van de bron waarop 1 uit 100 blootgestelden dodelijk getroffen wordt als gevolg van een incident, gegeven het scenario en de weerklassen.

Uit het rapport "Inventarisatie risico's transport gevaarlijke stoffen van maart 2005", blijkt dat dit wegvak geen PR-10⁻⁶contour heeft en dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (op basis van vuistregels) niet wordt overschreden. De aan dit rapport ten grondslag liggende risicoanalyse (en onderliggende vervoersprognose gevaarlijke stoffen) dient geactualiseerd te worden. Volgens expert beoordeling heeft deze weg nog steeds geen PR-10⁻⁶-contour.

Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplevert voor het onderhavige plangebied. Wel dient verantwoording te worden afgelegd over de toename van het groepsrisico ten gevolge van dit bestemmingsplan.



FIGUUR: bewerking provinciale risicokaart

Risicovolle bedrijven¹⁴ buiten het plangebied:

Geen van de buiten het plangebied gelegen risicovolle bedrijven heeft een PR-10⁻⁶-contour welke binnen het plangebied valt.

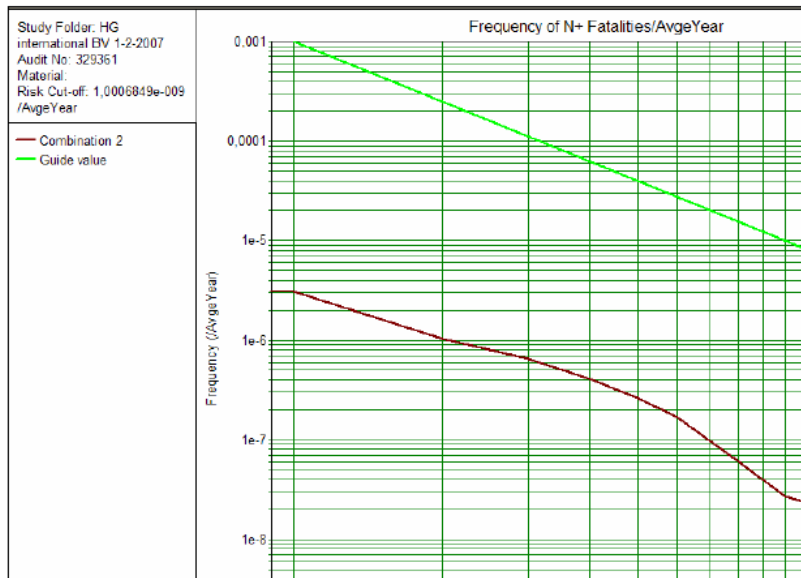
¹⁴ een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied¹⁵ van het buiten het plangebied gelegen bedrijven (HG International BV (Damsluisweg 70)).

In de huidige situatie is het groepsrisico van HG (zie QRA-rapport van november 2007) ruim lager dan de oriëntatiewaarde (factor: 100). Zie de figuur uit dit rapport. In de huidige situatie van BICSS is het groepsrisico volgens expert beoordeling zeer laag (eveneens factor 100 lager dan de oriëntatiewaarde), gelet op de grootte van het invloedsgebied van slechts ca. 72 m in combinatie met de daarin liggende bebouwing.

Voor de toekomstige situatie, dient de bijdrage van de toegestane planontwikkeling (in termen van bestemmingsplancapaciteit= wat maakt het bestemmingsplan maximaal mogelijk aan ontwikkelingen) aan de toename van het groepsrisico voor eerder genoemde risicobronnen, inzichtelijk te worden gemaakt als onderdeel van een brede verantwoordingsplicht groepsrisico (VGr).

Figuur: Groepsrisico HG International



¹⁵ Het invloedsgebied van HG is 550 m (QRA-rapport van november 2007). Het invloedsgebied van Biccs is slechts 72 m en valt daarmee buiten het plangebied (volgens Herberekening PR-contouren Biccs, oktober 2009).

Onderstaande punten vormen de onderdelen van de VGr:

Onderdeel	Expert oordeel
1. De aanwezige en op grond van het besluit redelijkerwijs te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied.	Geen "hoge dichtheden" in hele plangebied en binnen invloedsgebied HG en weg te verwachten. Het gaat om een extensief recreatief gebied (buiten en binnen) 25 pers./ha volgens PGS1, deel 6.
2. De omvang van het groepsrisico voor en na het van kracht worden van het besluit vergeleken met de oriëntatiewaarde.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Naar verwachting lager dan 0,1 x OW. Dit moet nog wel middels een indicatieve risicoanalyse m.b.v. het rekenpakket RBM worden aangetoond. De resultaten van deze berekening bij het bestemmingsplan voegen. ▪ Dus beperkte bijdrage plangebied, beperkte invulling VGr mogelijk (conform ontwerp BTEV) tot onderdeel 5. Deze beperkte invulling VGr, uiteindelijk motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan.
3. De maatregelen ¹⁶ ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het besluit zijn overwogen en opgenomen	Zie toelichting onder 2, 2 ^e aandachtspunt.
4. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico.	Zie toelichting onder 2, 2 ^e aandachtspunt.
5. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.	Rekening houden met drie scenario's: plasbrand en wolkbrand op weg en giftige stoffen vanwege HG. Advies brandweer vragen aan brandweer. Formeel bij VOP en informeel op grond van concept ontwikkelingsplan.

Vuurwerk bedrijven en opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Er zijn momenteel geen vuurwerkbedrijven en bedrijven die ontplofbare stoffen voor civiel gebruik opslaan (zoals b.v. munitie) in het plangebied gevestigd.

Toekomstige situatie:

Het ontwikkelingsplan moet zich uitspreken, hoe het wil omgaan met risicovolle inrichting binnen het plangebied. Wel of niet toestaan? Zo ja, overal of in een deel van het gebied etc. Verder dienen dergelijke bedrijven hun veiligheidsruimte op eigen terrein op te lossen. Richtinggevend advies:

- in het gebied zelf geen kwetsbare objecten (woningen, KDV-en etc.) toelaten;
- geen (industriële) Bevi-bedrijven toelaten (hiervoor zijn industriële terreinen beschikbaar); wel niet industrieel (b.v. kartbaan met LPg-installatie) mogelijk maken via vrijstellingsbevoegdheid (onder procesvoorwaarden ruimtelijk besluit Bevi t.a.v. PR en VGr, advies brandweer Flevoland);
- geen bedrijven toelaten met externe veiligheidsruimte buiten de eigen kavelgrens b.v. schietbaan met vrije buitenbanen etc..

¹⁶ Waaronder de stedenbouwkundige opzet, mogelijkheden tot het treffen van ruimtelijk relevante bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.

Conclusies:

Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen ruimtelijke beperkingen oplevert voor de ontwikkelingen in het onderhavige plangebied. Wel dient verantwoording te worden afgelegd over de toename van het groepsrisico ten gevolge van dit ontwikkelingsplan bij de verdere uitwerking tot bestemmingsplan. Hiertoe dienen de volgende vervolgstappen te worden gezet:

- indicatieve risicoanalyse maken;
- verantwoordingsplicht groepsrisico invullen;
- bestemmingsplan teksten voor toelichting en voorstellen voor planregels aanleveren.

Verder dient in het verder proces, de toelaatbaarheid van 'bedrijven' met mogelijk externe veiligheidsrisico's nader te worden gedetailleerd. Als basis hiervoor dienen bij voorkeur richtinggevende uitspraken in het ontwikkelingsplan te worden opgenomen.

Colofon

Oprachtgever

Programmabureau Stad (PBS)

Projectnaam

Ontwikkelingsplan Groene Kadeweg

Projectteam

Astrid Meeuwsen, Kim Derks- van Leeuwen, Maaïke Elzinga, Rik Snoep, Leon Graat, Anton Bokkers, Paul de Jonge en Sander van den Broek (DSO/Team Stad en Team Ruimte).

Lay-out

DSO/Team Stad

Gemeente Almere

Postbus 200

1300 AE Almere

www.almere.nl

Almere, oktober 2011