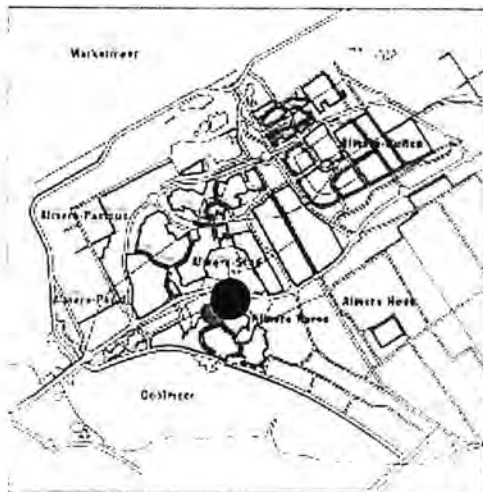


bestemmingsplan
“De Steiger”

september 2003



Bestemmingsplan De Steiger

Gemeente Almere

documentnr. 103093
september 2003

Opdrachtgever

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

datum vrijgave

24/9/03

beschrijving revisie

vastgesteld Bestemmingsplan De Steiger

goedkeuring

[Redacted]

vrijgave

[Redacted]

TOELICHTING

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Planvorm	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	4
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3	Bestaande situatie De Steiger	15
3.1	Bebouwing	15
3.2	Verkeersstructuur	15
3.3	Groenstructuur	16
3.4	Historie en huidige bedrijvigheid op De Steiger	17
4	Nieuwe ontwikkelingen	19
4.1	Ecologische verbindingzone	19
4.2	Boscompensatie	19
4.3	Overige ontwikkelingen	20
5	Milieuaspecten	23
5.1	Milieuzonering	23
5.2	Veiligheid	24
5.3	Geluid	26
5.4	Bodemkwaliteit	26
5.5	Luchtkwaliteit	26
5.6	Water	27
5.7	Archeologie	28
6	Juridische planbeschrijving	29
6.1	Bedrijfsdoeleinden (B)	29
6.2	Openbaar gebied	30
6.3	Woondoeleinden (W)	30
6.4	Bos (Bo) en Recreatieve doeleinden (R)	31
6.5	Dubbelbestemmingen	31
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.3	Inspraakreacties	33
7.4	Raadsbesluit	34
8	Overleg ex artikel 10 BRO	37
Bijlage	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten	

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Met het project 'Inhaalslag bestemmingsplannen' beoogt de gemeente Almere een groot deel van de verouderde bestemmingsplannen te herzien. Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Steiger is hier onderdeel van.

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het plangebied van De Steiger en de ligging ten opzichte van activiteiten in omliggende gebieden. Vervolgens wordt ingegaan op de grondslag van het onderhavige bestemmingsplan. Ten slotte wordt een overzicht gegeven van de vigerende bestemmingsplannen die met dit bestemmingsplan (deels) worden vervangen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Bedrijventerrein De Steiger is gelegen in het noorden van Almere-Haven, aan de oostzijde van de de Noorderdreef, hoofdontsluitingsweg door Almere-Haven. Aan de zuidzijde liggen de woongebieden Gildemark, Noordmark en Brugmark, die hun invloed hebben op de invulling het zuidelijk deel van het gebied. De groengebieden ten noorden van het bedrijventerrein De Steiger vormen een buffer tussen het terrein en de autosnelweg A6. Op de strook grond gelegen tussen de Oude Waterlandseweg en de A6 zullen twee bospercelen worden aangelegd ter compensatie van het verdwijnen van bosgebied bij Kasteel Almere. In het bestemmingsplan 'Kasteel Almere 2000' is naar deze compensatie verwezen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de boscompensatie. Het gedeelte ten noordwesten van het terrein is ingesteld als ecologische verbindingzone. Aan de oostzijde van De Steiger bevindt zich een complex van nutstuinen en paardenweiden.

Afbeelding 1: ligging plangebied bedrijventerrein De Steiger



Het plangebied is daarmee aan alle kanten ingeperkt. De opvang van nieuwe activiteiten of de uitbreiding van bestaande activiteiten zal binnen het plangebied moeten plaatsvinden.

Afbeelding 2: ligging plangebied bedrijventerrein De Steiger



1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan is een middel bij het planologische beheer van het bedrijventerrein. De juridische planvorm is afgestemd op deze beheers- en gebruiksfunctie. Voor het beheer van het bedrijventerrein is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Hiermee kan, binnen de randvoorwaarden zoals die onder meer worden weergegeven in de beschrijving in hoofdlijnen en in de bouwvoorschriften, het voorgestane beeld worden gehandhaafd.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden thans de volgende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan Sportvelden Oost Almere-Haven (1981)
- Bestemmingsplan De Steiger en De Paal (1981)
- 1^e partiële herziening bestemmingsplan De Steiger en De Paal (1983)
- Hoofdwegen (1983)
- Middengebied (1983)

Bedrijventerrein De Paal was onderdeel van het plangebied. Nu beperkt het bestemmingsplan zich tot het plangebied van bedrijventerrein De Steiger. In het reeds herziene bestemmingsplan voor de woonwijk De Gouwen is bedrijventerrein De Paal opgenomen. Ook een aantal woongebieden worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan De Marken, waardoor het bestemmingsplangebied voor De Steiger zich met name richt op het bedrijventerrein en de groenzone.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van het ruimtelijk relevante beleid voor de gemeente Almere en specifiek voor het plangebied. Dit beleidskader vormt de basis voor eventuele ontwikkelingen in het plangebied en is een onderbouwing van de beleidskeuzes die zijn gemaakt.

2.1 Rijksbeleid

Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra (Vinex)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is weergegeven in de 'Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra' (1990), de zogenaamde Vinex en geldt voor de periode van 1995 tot 2005. Deze nota dient als nadere uitwerking van het beleid zoals dat is opgenomen in de in 1988 verschenen 'Vierde nota over de ruimtelijke ordening'. De Vinex is bedoeld om de doelstellingen uit het milieubeleid zo duidelijk mogelijk te integreren in het ruimtelijk beleid.

Almere heeft in dit kader als zogenaamde 'Vinex-locatie' een bijzondere ontwikkelingstaak gekregen, welke inhoudt dat in de genoemde periode tot 2005 circa 30.000 woningen gebouwd mogen worden. Een dergelijke groei zal, gelet op het Vinex-beleid om de verkeersmobiliteit zoveel mogelijk te beperken, gepaard moeten gaan met een evenredige ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer

Naast het bepaalde hierover in de Vinex, is het mobiliteitsbeleid door het rijk mede geformuleerd in het 'Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer'.

Het beleid in beide nota's is erop gericht het autoverkeer in de stedelijke agglomeraties terug te dringen en de bereikbaarheid voor het goederenverkeer en het noodzakelijk autoverkeer te waarborgen. Dit heeft als consequentie dat de vestiging van bedrijven en voorzieningen met een bepaald mobiliteitsprofiel op lokaties met een bijbehorende ontsluiting voor fiets, auto en openbaar vervoer (bereikbaarheidsprofiel) moet worden bevorderd.

Het 'Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer' maakt hierbij onderscheid in A, B en C lokaties. A-lokaties: zijn gelegen in de stadscentra, dicht bij het station, en zijn minder goed bereikbaar met de auto. Als mobiliteitsprofiel van de bedrijven en voorzieningen geldt hier een hoge arbeids- en/of bezoekersintensiteit. B-lokaties: zijn zowel per openbaar-voervoer als met de auto goed te bereiken. B-lokaties zijn geschikt voor bedrijven met een matige arbeids- en/of bezoekersintensiteit en een matige auto-afhankelijkheid. C-lokaties: zijn gelegen aan de rand van de stad, hebben een directe aansluiting op het hoofdwegennet en zijn moeilijk bereikbaar met het openbaar-voervoer. In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (beleidsvoornemen) vindt een heroriëntatie plaats op diverse aspecten van het ruimtelijke beleid, het ABC-locatiebeleid mede daaronder begrepen. Het beleid krijgt een meer gebiedsspecifieke invulling. In de volgende sectie wordt hierop ingegaan.

Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening

In de Vijfde nota over de ruimte ordening wordt het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 uiteengezet, met een doorkijk naar het jaar 2030. Met betrekking tot werkmilieus schrijft de Vijfde nota een intensivering van het ruimtegebruik in het bebouwde gebied voor. Werklocaties vallen daarbij binnen het gebouwde gebied. De

aandacht voor bestaande werklocaties wordt daarmee zeker even belangrijk geacht als de ontwikkeling van nieuwe werklocaties. De aandacht voor de kwaliteit van de specifieke werkmilieus zal verder moeten toenemen in termen van milieu en veiligheid.

In de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening werd het ABC-locatiebeleid geïntroduceerd waarbij het terugdringen van het groeiende autogebruik een belangrijke doelstelling was. Daarnaast was er een specifiek locatiebeleid voor grootschalige en perifere detailhandel (bekend als het PDV/GDV-beleid) dat vooral gericht was op bescherming van de bestaande centra. In de praktijk doen zich knelpunten voor met betrekking tot deze vormen van beleid, voornamelijk terug te voeren op de eenzijdigheid van de doelstelling en de weinig flexibele gehanteerde normen. Die laten te beperkte mogelijkheden voor regionale differentiatie en lokaal maatwerk.

Het nieuwe locatiebeleid, zoals geformuleerd in de Vijfde nota over de ruimtelijke ordening, heeft een brede doelstelling: een zodanige vestiging van bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de vitaliteit van de stedelijke netwerken en de steden en dorpen. Binnen het locatiebeleid worden een drietal werkmilieus onderscheiden: centrum-milieus, specifieke werkmilieus en gemengde milieus. Onder specifieke werkmilieus worden bedrijfsterreinen, gelegen aan of dichtbij autowegen en aan de randen van verstedelijkte gebieden verstaan. Deze zijn vooral geschikt voor ruimte- en bezoekersextensieve bedrijven en voorzieningen die niet toepasbaar zijn in centra of wijken, en afhankelijk zijn van bereikbaarheid via de weg voor de afwikkeling van aanzienlijke goederen en personenstromen. In de praktijk hebben zulke terreinen ook aantrekkingskracht op ruimte-intensieve en in gemengde omgevingen goed inpasbare functies. Dergelijke vestigingen dienen daar tegen te worden gegaan. Dit kan door het bieden van voldoende en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden in centrale en gemengde milieus in combinatie met specifieke regels voor bedrijfsvestigingen. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het zodanig ontwikkelen en gebruiken van locaties voor bedrijven en voorzieningen dat optimaal recht wordt gedaan aan de drie dimensies van stedelijke vitaliteit: economische dynamiek, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid

Deel 3 van de Vijfde Nota (de regeringsbeslissing) is op 23 november 2001 door de ministerraad vastgesteld en aan de Tweede Kamer verzonden. Dit deel 3 bevat het regeringsstandpunt over het nationaal ruimtelijk beleid en is tot stand gekomen na inspraak, bestuurlijk overleg en advies. De Tweede Kamer heeft de Vijfde nota niet meer vastgesteld. In november 2002 heeft het kabinet Balkenende in de zogenaamde Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid richting gegeven aan een gedeeltelijke actualisatie van het ruimtelijk beleid. Verwacht wordt dat in 2003 het nieuwe kabinet de accenten verder zal verleggen en de Vijfde Nota dienovereenkomstig zal aanpassen. Voorgesteld wordt de beleidsruimte van provincies en gemeenten te vergroten. Het beleid voor bedrijven en voorzieningen wordt gedecentraliseerd naar de provincies en het rijk zal geen gedetailleerde richtlijnen meer voorschrijven (zoals het locatiebeleid). In de Stellingnamebrief worden geen wijzigingen ten opzichte van de Vijfde Nota aangebracht ten aanzien van de voorziene groei van Almere binnen de noordvleugel van de Deltametropool.

Bedrijfslocatiemonitor - Regionale verkenningen 2010

In deze publicatie van de ministeries van VROM, EZ en V&W (1998) is per regio de aard en omvang van de ruimtevraag, voortkomend uit de groei van het bedrijfsleven, verkend tot 2010. Dat is gebeurd bij verschillende economische scenario's, zodat rekening is

gehouden met de onzekerheid die inherent is aan toekomstverwachtingen. De berekende ruimtevrage (op basis van ongewijzigd beleid) is hierbij vergeleken met het aanbod dat uit de plannen voor nieuwe bedrijfslocaties kan worden afgeleid. De gegevens, die betrekking hebben op de gehele provincie Flevoland, geven aan dat in alle scenario's tussen 1995 en 2010 rekening gehouden moet worden met een toenemende ruimtevrage naar bedrijventerreinen. De belangrijkste ruimtevrage sectoren zijn de groothandel, de vervoerssector en de zakelijke diensten. De behoefte aan industrieterreinen en distributieterreinen is relatief klein. In het meest defensieve scenario bedraagt de toename van de ruimtevrage tot 2010 520 ha (distributie 30 ha, gemengd 450 ha en industrie 40 ha). Geconstateerd wordt dat het aanbod van ca. 500 ha (direct uitgeefbaar c.q. harde plannen) voor 2005 al opgesoupeerd zal zijn. Ofschoon plannen bestaan voor nog eens 700 ha (zogenoeten 'zachte' plannen) zal hiermee grote haast gemaakt moeten worden, zeker in het geval van een meer voorspoedig economisch scenario.

Nota Ruimtelijk-economisch beleid, Dynamiek in netwerken

In deze nota uit 1999 worden nieuwe beleidslijnen geschetst om het vestigingsklimaat te versterken. Het kabinet wil met deze nota de samenwerking met provincies en gemeenten bevorderen en aan de versterking van de ruimtelijk-economische structuur van ons land een nieuwe impuls geven. De nota gaat onder meer in op de ontwikkeling van een netwerkeconomie, de ruimtevrage voor bedrijventerreinen en het economisch beleid van steden en provincies. Het beleidsinstrumentarium wordt vernieuwd en uitgebreid, onder meer met een nieuwe tenderregeling voor provinciale investeringsprogramma's en een Stadseconomiebudget.

Het nieuw geformuleerde beleid kent twee pijlers: het ruimtelijk-economisch netwerk versterken en de economische potenties in de regio's benutten. Deze uitgangspunten zijn vervolgens vertaald in een aantal concrete beleidsacties. Een in dit kader belangrijke doelstelling is het zorgen voor voldoende ruimte voor economische activiteiten in steden (en corridors). Op basis van de gegevens uit de Bedrijfslocatiemonitor (zie hierboven) wordt tot 2010 voor een aantal regio's al bij een lage economische groei een dreigend ruimtegebrek geconstateerd voor economische activiteiten; bij een hogere economische groei geldt dat ook voor een aantal andere regio's waaronder Flevoland.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland

Het Omgevingsplan Flevoland (november 2000) treedt in de plaats van drie wettelijke plannen met een strategisch karakter: het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudkundig plan. Het Omgevingsplan bevat een integraal omgevingsbeleid voor de korte en middellange termijn gebaseerd op een visie op de gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen voor de lange termijn.

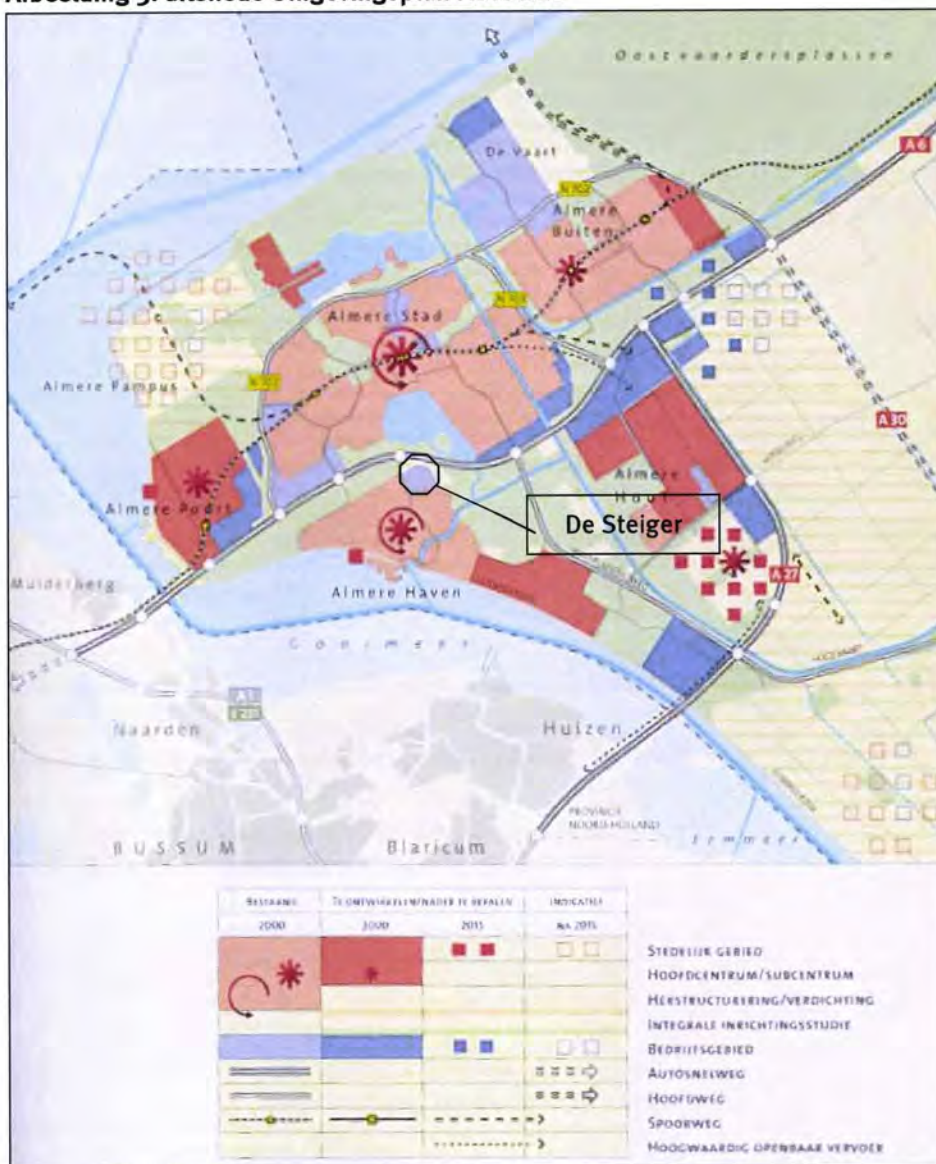
Het Omgevingsplan bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen: de Ontwikkelingsvisie 2030, het Beleidskader en ontwikkeling 2001-2005-2015 en het Uitvoeringsdeel. Naast het Omgevingsplan worden sectornota's opgesteld waarin het sectorspecifiek beleid wordt uitgewerkt.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende uitspraken relevant. In het plan zijn algemene doelstellingen geformuleerd ten aanzien van het stimuleren van (kansrijke, toekomstgerichte en hoogwaardige) bedrijvigheid, het bevorderen van een strategische voorraad aan bedrijventerreinen die toegesneden is op de aard en omvang van de vraag

en het beperken van de groei van vermijdbare automobilititeit. Voor wat betreft het laatste onderwerp is het locatiebeleid zoals dat in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (zie hierna) is verwoord integraal in het omgevingsbeleid opgenomen. Voor de vestiging van bedrijven (en voorzieningen) geldt nog steeds als uitgangspunt "het juiste bedrijf op de juiste plaats". Dit principe dient ook zo veel mogelijk in de differentiatie van bedrijventerreinen tot uiting te komen. Een dergelijke differentiatie sluit aan bij de door de provincie wenselijk geachte thematisering van bedrijventerreinen. Op grond hiervan is De Steiger gekwalificeerd als een C1-locatie.

Voor C-locaties geldt als uitgangspunt dat de kantoorfunctie bij een bedrijf een ondergeschikte rol dient te hebben. Voor een C1-locatie geldt dat deze vanwege de goede ontsluiting een alternatief kunnen zijn voor kantoorhoudende bedrijven. De kantoorfunctie per bedrijfsvestiging mag daarbij niet meer bedragen dan 2000 m², tot een maximum van 50% van de totale bedrijfsoppervlakte, met onder voorwaarden een verruiming tot 3000m². Voor een C2-locatie geldt het maximum van 30% en 3000 m², met ook weer een mogelijke verruiming tot 5000m².

Afbeelding 3: uitsnede Omgevingsplan Flevoland



Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Het locatiebeleid voor bedrijven (en kantoren) is erop gericht het "juiste bedrijf op de juiste plaats te vestigen". De provincie volgt in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan de lijn van het werkdocument 'Geleiding van de mobiliteit door locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen' (VROM, EZ, V&W - 1990). Hierin wordt voor Flevoland een regionale gebiedstypologie gehanteerd waarin alleen B- en C-locaties voorkomen. Flevoland kent thans nog geen A-locaties.

Het beleid zoals verwoord in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan vormt het uitgangspunt voor het ambitieniveau van de gemeente Almere inzake het beleid voor bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein De Steiger is op basis van het provinciaal beleid gekwalificeerd als een C1-locatie. De toevoeging '1' heeft betrekking op de locatie in de omgeving van een afslag van een autosnelweg/dubbelbaans autoweg. Het terrein is voornamelijk bereikbaar per (vracht)auto en heeft via de Noorderdreef een directe aansluiting op de rijksweg A6. Een ander kenmerk van deze locatie is de goede bereikbaarheid per auto alsmede de voldoende bereikbaarheid via het openbaar vervoer (een C2-locatie daarentegen scoort alleen op het punt van een goede bereikbaarheid per auto). Ter ondersteuning van het locatiebeleid wordt veelal een daarop afgestemd

parkeerbeleid gevoerd. Voor A- en B-locaties zijn normeringen opgesteld ten aanzien van het maximum aantal parkeerplaatsen. Het beperken van de automobilititeit op C-locaties wordt nagestreefd door middel van een restrictief vestigingsbeleid.

Op C-locaties dient terughoudend omgegaan te worden met de vestiging van kantoren. Hiertoe zijn in het verkeers- en vervoersplan criteria gegeven ten aanzien van de maximale oppervlakte en aandeel van het kantoorhoudende deel van bedrijven op C-1 en op C-2 locaties en is aangegeven in welke situaties verruiming van deze oppervlakte mogelijk is. Het verschil in het bereikbaarheidsprofiel van de beide locaties komt tot uitdrukking in de (basis)regeling: op C1-locaties is de kantoorfunctie beperkt tot 50% van het totale b.v.o. terwijl dit voor een C2-locatie beperkt is tot 30% van het totale b.v.o., beide tot een maximum van 2.000m².

Voor alle grotere terreinen dient in principe een hoge kwaliteit van de bereikbaarheid per fiets te worden nagestreefd. De Steiger wordt via het hoofdfietspadennet van Almere rechtstreeks ontsloten voor de fiets.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsplan Almere 2005

In het stadsplan Almere 2005 van september 1992 is de beleidslijn van het rijk en de provincie doorgetrokken en wordt het langetermijnbeleid geschetst voor de periode tot 2005 en verder. Het stadsplan is gericht op de completering van de huidige structuur en op de verdere inrichting van het stadscentrum.

Het in de nota gekozen ambitieniveau is hoog in termen van inwoners, woningbouw, voorzieningen, werkgelegenheid en infrastructuur, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Het stadsplan voorziet in een belangrijke schaal- en kwaliteitssprong naar een stad van circa 180.000 inwoners in 2005. De besluitvorming is gericht op een in hoog tempo verder ontwikkelen van de stad.

Almere kiest er in het Stadsplan voor om haar eigen bevolking zoveel mogelijk vast te houden maar in aanvulling hierop nieuwe bevolkingsgroepen aan te trekken die bijdragen aan versterking van het draagvlak voor hoogwaardige en meer gedifferentieerde voorzieningen voor de ontwikkeling van een kwalitatief aantrekkelijke stad. Beleidsuitgangspunt voor de kwantitatieve groei bij behoud van minimaal het huidige kwaliteitsniveau is een gemiddelde bevolkingstoename van jaarlijks 6.000 à 7.000 inwoners, gebaseerd op een jaarlijkse woningproductie van 2.400 à 3.000 woningen.

Voorts is versterking van de economie een centraal beleidsdoel voor Almere. Hierbij is het vasthouden van de huidige werkgelegenheidsontwikkeling van 1600 arbeidsplaatsen per jaar onvoldoende. Verhoging van het marktaandeel en het aanboren van nieuwe markten is nodig om zorg te dragen voor voldoende werkgelegenheid.

In het Stadsplan wordt ter ondersteuning van het ruimtelijke en economische beleid gestreefd naar een (auto)mobilititeitsbeheersend beleid, afgestemd op het bieden van aantrekkelijke alternatieven voor het autoverkeer.

Gedacht wordt aan:

- de ontwikkeling van werkgelegenheid in Almere te stimuleren, mede om de pendelstromen te beperken;
- de mogelijkheid van rail-infrastructuur en busbediening, zowel lokaal als bovenlokaal, maximaal uit te buiten.

In het plan is een (aanzet voor een) classificatie van bedrijventerreinen gemaakt teneinde te kunnen inspelen op de verwachte marktontwikkelingen. Deze ontwikkelingen wijzen op een toenemende behoefte aan een gerichte differentiatie van bedrijfslocaties. In opdracht van de gemeente Almere is deze classificatie verder uitgewerkt in de Bedrijventerreinstrategie Almere (1995). In deze studie is voor de diverse bedrijventerreinen op basis van hun specifieke kwaliteiten een marktconforme segmentering opgesteld, de raad heeft vervolgens deze segmentering in 1995 vastgesteld.

Afbeelding 4: typering werkmilieus Almere



De Steiger wordt in het stadsplan Almere niet specifiek vernoemd maar kan binnen de gegeven categorisering het beste worden getypeerd als traditioneel bedrijventerrein (zie afbeelding 4). Een traditioneel bedrijventerrein heeft de volgende kenmerken: de functies betreffen schone industrie, assemblage, distributie en opslag; de verschijningsvorm met name bedrijfshallen en bedrijfsverzamelgebouwen; de ruimtelijke kwaliteit draait om ruimte, functionaliteit en prioriteit voor infrastructuur; er zijn geen extra voorzieningen en qua bereikbaarheid staat de autobereikbaarheid centraal (C-locatie).

Nota Groeien in balans

In 2001 heeft de commissie Van der Zwan een tweede nota over de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Almere gepubliceerd, genaamd "Groeien in balans". Er bestaat een onevenwichtige arbeidsmarktbalans. Deze uit zich met name in een grote uitgaande pendel: slechts 40% van de beroepsbevolking van Almere werkt binnen de eigen gemeente. Eén van de aanbevelingen is om te streven naar een gemiddelde jaarlijkse groei van 5000 arbeidsplaatsen, in samenhang met een pakket andere maatregelen. In de nota wordt uitgegaan van een segmentering van bedrijventerreinen. Een belangrijk segment vormen de gemengde bedrijventerreinen, terreinen voor niet (milieu)hinderlijke bedrijven (productie, handel, bouw). De komende jaren zal de vraag naar dergelijke

terreinen het huidige aanbod overtreffen. Conclusie is dat er extra aanbod moet worden gerealiseerd.

Beleidsnota De Steiger en De Paal

Ten behoeve van de herziening van bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Steiger en De Paal is in de beleidsnota de gewenste beleidsrichting beschreven. Geconstateerde problemen op De Steiger betreffen de parkeeroverlast, de weinig flexibele wijze van bestemmen in het bestemmingsplan en de bouw van bedrijfswoningen die kunnen leiden tot ongewenste inperkingen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Geconstateerd sterk punt van De Steiger betreft zijn groene karakter. Oplossingen van bovengenoemde problemen moeten worden gezocht in een flexibeler wijze van bestemmen, het verbod op bedrijfswoningen vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan, het aanleggen van parkeerplaatsen langs de openbare weg, indien mogelijk perceelsuitbreidingen toestaan en verkeersaantrekkende bedrijven waken zoals nieuwe perifere detailhandel. Verder zullen bedrijven een maximale inspanning moeten leveren om hun knelpunten (zoals parkeren) op eigen terrein op te lossen.

Nota detailhandelsbeleid 1995-2000

In de nota "detailhandelsbeleid 1995-2000" geeft de gemeente Almere op hoofdlijnen haar visie op de gewenste ontwikkelingen voor een groot aantal facetten op het gebied van detailhandel. De gemeente stelt zich in deze nota op het standpunt dat het functionele onderscheid tussen bedrijventerrein en winkelgebied gehandhaafd dient te blijven. Bedrijventerreinen zijn in principe niet bestemd voor bedrijven die volgens de Standaard Bedrijven Indeling (SBI) tot de categorie detailhandel behoren. Hier tegenover staan ontwikkelingen zoals de van rijkswege voorgestelde verruimde mogelijkheden van 'perifere detailhandel' en de mogelijkheid van 'grootschalige detailhandel -niet zijnde perifere detailhandel'. Verkoop van vrachtwagens en bedrijfsauto's behoort niet tot het door het rijk gedefinieerde begrip van PDV.

Nota vestigingsbeleid perifere detailhandel

In de Nota vestigingsbeleid perifere detailhandel is voor zowel de bestaande als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor perifere detailhandelsvestigingen. De gemeente Almere schaart zich achter het rijksbeleid ten aanzien van de 'perifere detailhandelsvestigingen (PDV)¹', inclusief de verruiming van dit begrip met 'tuincentra' en de complete 'woninginrichtingsbranche'. Uitgangspunt voor het gemeentelijke beleid is dat in principe alle PDV-activiteiten gehuisvest kunnen worden, maar alleen niet op elke locatie. De toewijzing van PDV-branches dient daarom in verband hiermee gestuurd te worden op basis van de branchespecifieke vestigingsvoorkeuren waarbij ernaar gestreefd wordt om clustergevoelige branches te clusteren op enkele bestaande bedrijventerreinen. De positie van het bestaande themacluster (doe-het-zelf, wonen en vrije tijd) DoeMere zal in dit kader worden versterkt, zowel door een vergroting als door een brancheverbreiding (met bruin- en witgoed). In onderhavige nota is de ontwikkeling van een nieuw PDV-cluster op termijn op de nog te ontwikkelen locatie 'A6/A27' voorzien.

Daarnaast dient verspreid over Almere ruimte te worden gereserveerd voor die PDV-activiteiten die solitair gevestigd kunnen worden. Dit betreft zowel PDV-activiteiten die op bedrijventerreinen (o.a. grove bouwmaterialen, brandgevaarlijke stoffen, caravans), als

1. ¹ Tot perifere detailhandel wordt nu nog gerekend detailhandel in auto's, boten, caravans, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuvstorende stoffen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair en de gehele woninginrichting waaronder meubelen.

om activiteiten die elders gevestigd kunnen worden, zoals tuincentra (buitengebied) en boten (watergebonden).

Op bedrijventerrein De Steiger wordt ruimte geboden aan de caravanverkoop. Overigens is de vestiging van één bouwmarkt toegestaan.

Nota detailhandel bij tankstations

Met het aanbod in tankshops wordt steeds meer ingespeeld op de behoefte van de consument aan gemakswinkels. Gelet op de verdere groei van Almere is de verwachting dat zich nog diverse tankshops zullen vestigen en zullen bestaande shops mogelijk gaan uitbreiden. Derhalve is beleid geformuleerd met betrekking tot detailhandel bij tankshops. Randvoorwaarde voor dit beleid is het voorkomen dat de verzorgingsstructuur op het gebied van de dagelijkse artikelen op buurnivo wordt aangetast. Het beleid richt zich primair op de (ten hoogste toegestane) omvang van de detailhandel. Op grond van jurisprudentie blijken de mogelijkheden om beperkingen op te leggen aan het assortiment zeer beperkt zijn, zo deze beperkingen al goed te handhaven zouden zijn. De praktijk wijst uit dat shops van ca. 100m² als gemakswinkels zijn te typeren. Gelet op het beperkte assortiment en de hogere prijsstelling lijken deze shops geen wezenlijke bedreiging te vormen voor de verzorgingsstructuur op buurniveau. Op grond van deze bevindingen wordt aan de grootte van tankshops een maximum gesteld van 100m². Bij de uitgifte van gronden voor nieuwe benzinestations verdient het aanbeveling de grootte van de kavel zodanig te beperken dat in een later stadium de shop niet sterk uitgebreid kan worden.

Horecanota

De gemeente Almere heeft een beleid ontwikkeld waarin per gebied(stype), te weten woongebieden, centra, bedrijventerreinen/kantoren, ontwikkelingsgebieden (Poort en Hout) en buitengebied/stadscorridors/parken, de gewenste horeca-inrichtingen zijn aangegeven. Voor bedrijventerreinen of kantoorlocaties wordt het draagvlak (aantal werknemers op de locatie) als uitgangspunt genomen. Dat houdt in dat in principe op binnenstedelijk bedrijventerreinen geen horeca is toegestaan. Voor de overige (regionale) bedrijventerreinen, zoals De Steiger, geldt dat de aanwezigheid van horeca een belangrijke aanvulling betekent van het pakket aan voorzieningen en als zodanig een bijdrage levert aan de kwaliteit en aantrekkelijkheid van werklocaties. Uitgangspunt is dat alleen die horecavestigingen worden toegelaten die ten dienste van het bedrijventerrein functioneren.

Nota bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

Over de toelaatbaarheid van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is beleid geformuleerd. Achterliggende reden hiervoor was de werkgelegenheidsdoelstelling van de gemeente (jaarlijks 4000 arbeidsplaatsen) en de mogelijke beperkingen die dergelijke woningen opleveren voor andere bedrijven. Om dit beleid gestalte te geven zijn de voor- en nadelen van bedrijfswoningen op een rijtje gezet en is aangegeven wat hiervan de consequenties zijn. Geconcludeerd wordt dat bedrijfswoningen vrijwel altijd beperkingen opleveren voor andere bedrijven.

Daarnaast blijkt de economische noodzaak alleen in het geval van agrarische bedrijven een reële rol te spelen. Ook wordt de bijdrage aan de sociale veiligheid beperkt geacht zeker in het licht van efficiëntere alternatieven.

Als beleidslijn is dan ook gekozen voor een zeer terughoudende opstelling waar het gaat om het toelaten van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Bij de uitwerking van deze beleidslijn is aangesloten bij de in Almere gehanteerde segmentering van bedrijventerreinen. Alleen op agrarische (bij recht) en binnenstedelijke terreinen (met vrijstelling)

zullen nieuwe bedrijfswoningen worden toegelaten. Voor alle overige terreinen, en dus ook de industriële terreinen, geldt dat hier geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast moet in het bestemmingsplan de mogelijkheid worden opgenomen om leegkomende locaties en bedrijfsgebouwen zo flexibel mogelijk in te kunnen delen/richten.

Voor bedrijventerrein De Steiger is inmiddels bepaald dat nieuwe bedrijfswoningen niet zullen worden toegelaten.

Nota bouwhoogten

Uitgangspunt voor deze nota is geweest het ordenen en expliciteren van verschillende factoren welke van belang zijn voor de bouwhoogte en welke hebben bijgedragen tot een visie op bouwhoogte. Afhankelijk van locatie, tijd en visie is bouwhoogte het resultaat van verschillende op elkaar inwerkende factoren, zoals programmatische en conceptuele wensen, financieel-economische, ruimtelijke en beleidsmatige mogelijkheden en beperkingen. Door het toekennen van locaties waar een grotere hoogte wenselijk is (bijvoorbeeld het zakencentrum in het centrum van Almere-Stad, ten noorden van het NS-station) kan aan bepaalde delen van de stad een profiel worden gegeven. In de nota is voor verschillende geografische gebieden, te weten: het stadscentrum, de stadsdeelcentra, woon- en werkgebieden, een visie op de gewenste bouwhoogte ontwikkeld. Belangrijke factoren die de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bepalen zijn de bedrijfstechnische en bedrijfslogistieke kenmerken, alsmede de situering van de bedrijfsbebouwing ten opzichte van de aangrenzende omgeving (b.v. woonbebouwing en natuurgebieden).

Nota Prostitutiebeleid Almere

In de raadsvergadering van 14 december 2000 heeft de gemeenteraad de Nota Prostitutiebeleid Almere vastgesteld. In deze nota wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van seksinrichtingen, escortbureaus en sekswinkels vastgelegd in beleidsregels. Prostitutie wordt uitgesloten in woonwijken. In centrumgebieden en op bedrijventerreinen, waaronder De Steiger, wordt prostitutie mogelijk gemaakt mits voldaan wordt aan de volgende twee beleidsregels:

- Er mag slechts één bedrijf van deze aard op een bedrijventerrein gevestigd worden.
- De afstand tot een woning is minimaal 50 meter.

3 Bestaande situatie De Steiger

3.1 Bebouwing

Bedrijventerrein De Steiger heeft een oppervlak van ca. 23 ha. netto uitgeefbaar terrein. Alle percelen zijn uitgegeven; de bebouwing op het terrein is volledig ingevuld. De bebouwing is voornamelijk van functionele aard. Enkele grotere bedrijven zijn voorzien van een representatieve uitstraling. Het noorden van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door grootschaligere bebouwing op grotere kavels. Naarmate men zuidelijker op het terrein komt wordt de bebouwing kleinschaliger en neemt de bebouwingshoogte van de panden af. Het zuiden van het terrein kenmerkt zich door een mix van kleinschalige bedrijvigheid en enkele woningen binnen het plangebied, samenhangend met de woonbebouwing die ten zuiden van het terrein ligt. Deze woningen staan op de plek waar voorheen Bugamor gevestigd was.

3.2 Verkeersstructuur

Externe verkeersstructuur

Bedrijventerrein De Steiger vormt de noordelijke entree van Almere-Haven. Het terrein is gelegen aan de oostkant van de Noorderdreef, de hoofdinvallsweg in stadsdeel Haven. De Noorderdreef vormt de verbinding tussen het centrum van Almere-Haven en de autosnelweg A6 (gelegen op 600 meter van bedrijventerrein De Steiger – gemeten over de weg). Het bedrijventerrein neemt daarmee een goede bereikbaarheidspositie in voor zowel bezoekers uit de kern van Almere-Haven als voor leveranciers en klanten van buiten Almere-Haven. De busbaan die het bedrijventerrein doorkruist, staat in directe verbinding met busstation 't Oor en NS-station 'Almere-Centrum'.

Interne verkeersstructuur

De hoofdweg over bedrijventerrein De Steiger is U-vormig, met aantakkingen in het noordwestelijke en zuidwestelijke deel van het terrein op de externe hoofdontsluitingsweg, de Noorderdreef. De U-vormige ontsluiting van het terrein vormt een belangrijk verkeerskundig structurerend onderdeel van het terrein. Vanaf de interne hoofdontsluitingsweg zijn een viertal doodlopende zijweggetjes naar bedrijfspercelen. Op enkele van deze zijweggetjes kunnen zich gevaarlijke situaties voordoen door het keren en draaien op de weg van (vracht)auto's.

Drie zijwegen verbinden het bedrijventerrein met de zuidelijker gelegen woonwijken Gildemark, Noordmark en Brugmark. Het zuidelijke deel van de U-vormige hoofdontsluiting vormt een vager wordende grens tussen het bedrijventerrein en de woonwijken. De aantakking van het zuidelijke deel van de interne hoofdontsluiting op de Noorderdreef heeft tot gevolg dat er een aanzienlijke verkeersstroom langs de noordzijde van de Gildemark, Noordmark en Brugmark gaat.

Langzaam verkeer

Momenteel bevinden zich op het terrein een tweetal hoofdfietsroutes. De eerste fietsroute komt het bedrijventerrein aan de noordwestzijde van het terrein binnen en loopt dwars over het terrein in zuidelijke richting, waar het de woonbebouwing van de Gildemark binnengaat. Deze route loopt afwisselend over solitaire fietspaden en voor een klein

gedeelte over de openbare weg. In oost-west richting loopt een fietsroute midden over het bedrijventerrein, grotendeels parallel aan de groenstrook midden over het terrein.

Afbeelding 5: langzaam verkeerroutes De Steiger



Voornamelijk op het middengedeelte op de oost-west fietsroute ontbreekt de eenduidigheid, het gevolg van een aantal afwisselende wegsituaties en kleine bochten. Met name de kruising van de oost-west fietsroute met de hoofdontsluiting doet vanwege de onoverzichtelijke situatie voor automobilisten aldaar gevaarlijk aan.

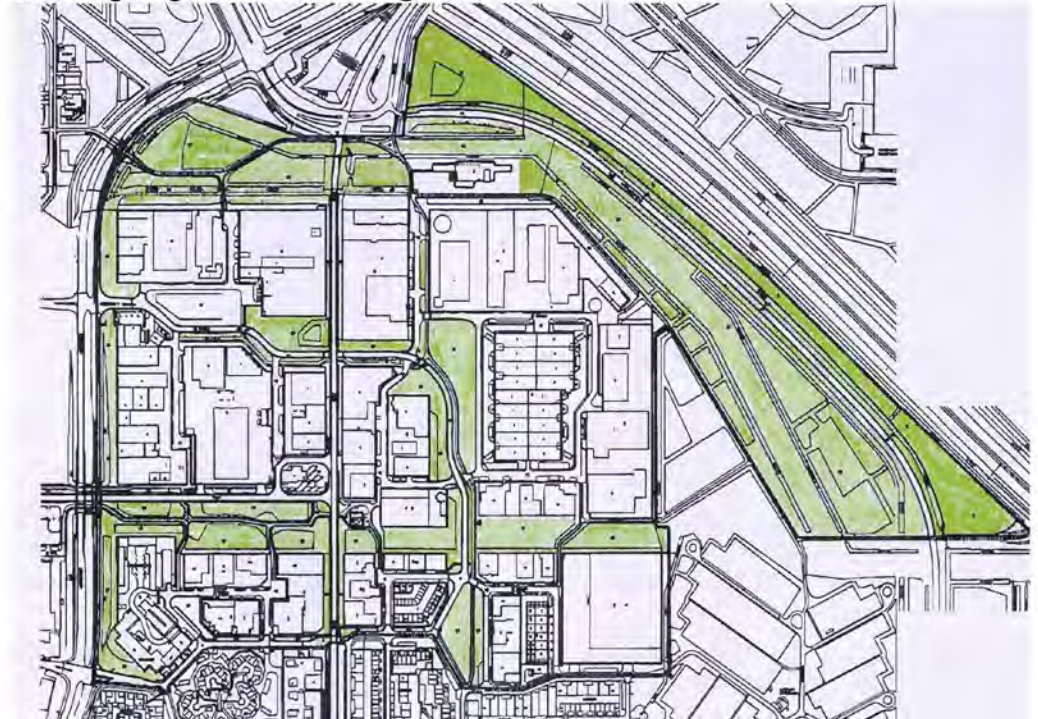
Openbaar vervoer

De busverbinding tussen Almere-Stad en Almere-Haven komt Almere-Haven binnen op bedrijventerrein De Steiger. In het noordelijk deel van De Steiger splitst de busbaan in zuidelijke en westelijke richting, de beide richtingen die de lus vormen voor de circulaire busbaan door Almere-Haven. Dit leidt tot een hogere frequentie van bussen op bedrijventerrein De Steiger dan elders in Almere-Haven, waarmee bedrijven op De Steiger een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer genieten.

3.3 Groenstructuur

Bedrijventerrein De Steiger wordt aan de noordzijde begrensd door een aantal groengebieden: de ecologische verbindingzone ten noordwesten van het terrein en het complex van nutstuinen en paardenweiden ten noordoosten ervan. Het bedrijventerrein zelf wordt gekenmerkt door een relatief groot oppervlak aan groenvoorzieningen. Voornamelijk het oostelijke deel van het terrein geeft een groene aanblik met de groene opzet langs het oostelijk deel van de U-vormige ontsluitingsweg. Midden over het terrein loopt, deels parallel aan de langzaamverkeersroute in oost-westelijke richting en aan de busbaan, een brede groenstrook.

Afbeelding 5B: groenstructuur de Steiger



3.4 Historie en huidige bedrijvigheid op De Steiger

Historie

Bedrijventerrein De Steiger is gezamenlijk met bedrijventerrein De Paal ontworpen aan het begin van de jaren '70. Rond 1980 waren de kavels op het terrein vrijwel in zijn geheel uitgegeven. Het terrein heeft zich vanaf het begin gekenmerkt als een werklocatie voor een grote verscheidenheid aan bedrijven en kan worden getypeerd als een gemengd bedrijventerrein van (boven)lokale betekenis. Een verdere menging van functies heeft in de jaren '80 plaatsgevonden met het toelaten van enkele nieuwe functies op het terrein (bouwmarkt en woningen).

Aan het einde van de jaren '80 was het grootste gedeelte van de werkgelegenheid ondergebracht in de bedrijfstakken industrie, handel, horeca en reparatiebedrijven. In 2000 is het percentage bedrijven in deze bedrijfstakken niet veel anders (70%). De sectoren groothandel en industrie beslaan 55% van de gevestigde bedrijven. Drie sectoren voeren volgens werkgelegenheidstellingen uit 1999 de boventoon: 'handel en reparatie', 'transport en communicatie' en 'industrie' met respectievelijk ongeveer 41%, 21% en 16%. In de jaren '90 liep het aantal arbeidsplaatsen op het bedrijventerrein wel met 300 terug. Een arbeidsexpensievere werkwijze van de bedrijven is daar waarschijnlijk debet aan. Bovendien zijn een tweetal arbeidsintensieve bedrijven geheel of gedeeltelijk verplaatst. In 1999 werkten er ongeveer 1500 mensen bij de 106, op dat moment aanwezige, bedrijven.

Huidige bedrijvigheid

Bedrijven met een groter kaveloppervlak bevinden zich over het algemeen aan de noordzijde van het terrein, terwijl de kavelgroottes naarmate men zuidelijker op het terrein komt afneemt. De bedrijven met een grotere verkeersaantrekkende werking (de grotere bedrijven) zijn over het algemeen dicht bij de autosnelweg A6 gevestigd en genieten een goede bereikbaarheid. De entree van het noordelijk deel van bedrijventerrein De Steiger wordt gekenmerkt door een benzinstation en een bouwmarkt.

De bedrijven die zuidelijker op het terrein gevestigd zijn, vormen een overgangszone tussen het werkgebied en het woongebied ten zuiden van bedrijventerrein De Steiger. De bedrijven kenmerken zich door een hoger niveau van ambachtelijkheid, waarmee ze makkelijker inpasbaar zijn aan de rand van de woonbebouwing. Daarnaast zijn er zuidelijk op het terrein enkele kleinschalige kantoorvestigingen. Een aantal jaren geleden is de locatie van het voormalige Bugamor omgebouwd tot wooncomplex. Er is momenteel één bedrijfswoning op het bedrijventerrein gevestigd. Een en ander heeft geleid tot een functioneel en stedenbouwkundig nette overgang van woongebied naar werkgebied.

Kantoren op bedrijventerrein De Steiger

Het huidige rijkslocatiebeleid verdeelt bedrijvenlocaties onder in A-, B- en C-locaties. Zelfstandige kantoren zijn op C-locaties in principe niet toegestaan. In het Provinciaal Omgevingsplan van de provincie Flevoland worden C1-locaties gekenmerkt door een goede bereikbaarheid met de auto, alsmede voldoende bereikbaarheid via het openbaar vervoer zijnde een frequentie van minimaal 2 maal per uur in beide richtingen. Bedrijventerrein De Steiger kan derhalve worden aangemerkt als een C1-locatie.

Het Omgevingsplan nuanceert het beleid ten aanzien van kantoorhoudendheid op C1-locaties zodanig dat het percentage kantoorhoudendheid op een C1-locatie is verruimd van 30% naar 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak.

Het nieuwe nog vast te stellen rijkslocatiebeleid, zoals omschreven in deel 1 van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening biedt, zoals beschreven in hoofdstuk 2, ruimere mogelijkheden voor de vestiging van kantoren. Parkeernormen worden niet langer door het rijk voorgeschreven.

Modelracebaan

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bijzondere recreatieve voorziening in de vorm van een accommodatie voor modelracing (schaalmodellen van auto's bediend met een afstandsbediening). Ten behoeve van deze vereniging is bebouwing in de vorm van accommodatie voor modelracing en een clubhuis op het perceel aanwezig.

4 Nieuwe ontwikkelingen

4.1 Ecologische verbindingzone

In het omgevingsplan van de provincie Flevoland (2001) is een ecologische verbindingzone opgenomen langs de A6 ter hoogte van Almere-Haven. De zone gaat voorzien in een verbinding van de bossen ten oosten en ten westen van Almere-Haven (respectievelijk omgeving Kasteel/Weteringbos en het Vroege Vogelbos/Kromslootpark). Het betreft een lokale ecologische verbinding voor natte en oevergebonden natuur.

De zone wordt ingericht conform 'model Otter en Waterspitsmuis'. Doel- en gidssoorten voor dit model zijn otter, bever, noordse woelmuis, waterspitsmuis, ringslang en algemene soorten amfibieën. Het betreft een corridor van 25 tot 50 meter breed die bestaat uit doorgaande brede oeverstroken (10 m breed). Deze oeverstrook kent een vitale rietvegetatie en wordt begeleid door plaatselijk een ruigtevegetatie en een doorgaand lint van struweel.

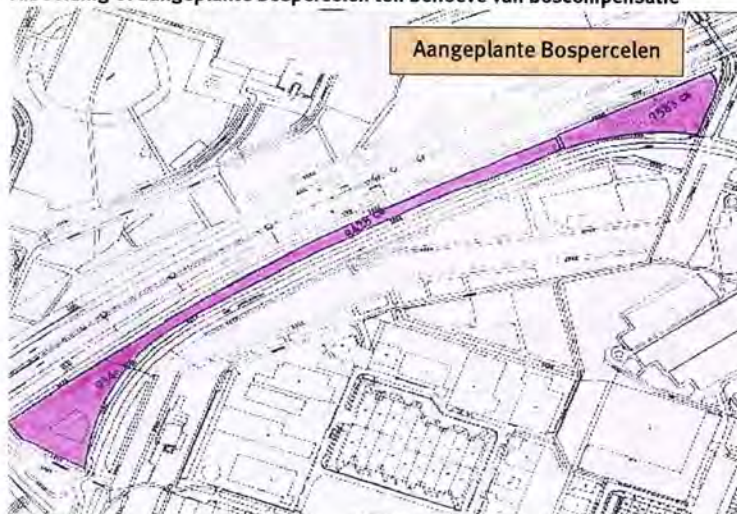
Het betreft een type natuur die kan functioneren wanneer er een smalle doorgaande zone gerealiseerd wordt in combinatie met de op deze natuur afgestemde inrichting van de openbare ruimte bij kantoor- en extensieve bedrijfslocaties. Gestreefd wordt de ecologische verbindingzone te koppelen aan de boscompensatiezone.

4.2 Boscompensatie

Voor de bouw van het Kasteel in Almere zijn in het jaar 2000 de bomen op een zestal bospercelen langs het Fongerspad geroid. Staatsbosbeheer heeft overeenkomstig het bepaalde in de Boswet aangegeven dat de gerooide bospercelen elders tot 100% moeten worden gecompenseerd.

Twee van de zes bospercelen, met een grootte van respectievelijk 10324 m² en 14532 m² zijn gecompenseerd op de strook grond gelegen tussen de A6 en de Oude Waterlandseweg en op het eveneens tussen de A6 en de Oude Waterlandseweg gelegen op te heffen slibdepot.

Afbeelding 6: aangeplante bospercelen ten behoeve van boscompensatie



De gronden waarop de aanplant plaats zal vinden hebben een oppervlakte van 9346 m², 8428 m². en 7583 m². In het bestemmingsplan De Steiger zullen de gronden daarom de bestemming 'bos' krijgen. Afbeelding 6 geeft in kleur het gebied weer waar boscompensatie plaatsvindt.

4.3 Overige ontwikkelingen

(Perifere) Detailhandelsvestigingen

Op het bedrijventerrein bevinden zich enkele perifere detailhandelsvestigingen (PDV's). Deze bedrijven, waaronder een bouwmarkt, worden positief bestemd. Vestiging van nieuwe PDV's wordt, om reden van segmentatie van de diverse bedrijventerreinen in de gemeente, beperkt tot caravanbedrijven.

Reguliere detailhandel is en blijft niet toegestaan op bedrijventerrein De Steiger, met uitzondering van een kringloopwinkel in gebruikte artikelen, die positief wordt bestemd middels een maatbestemming.

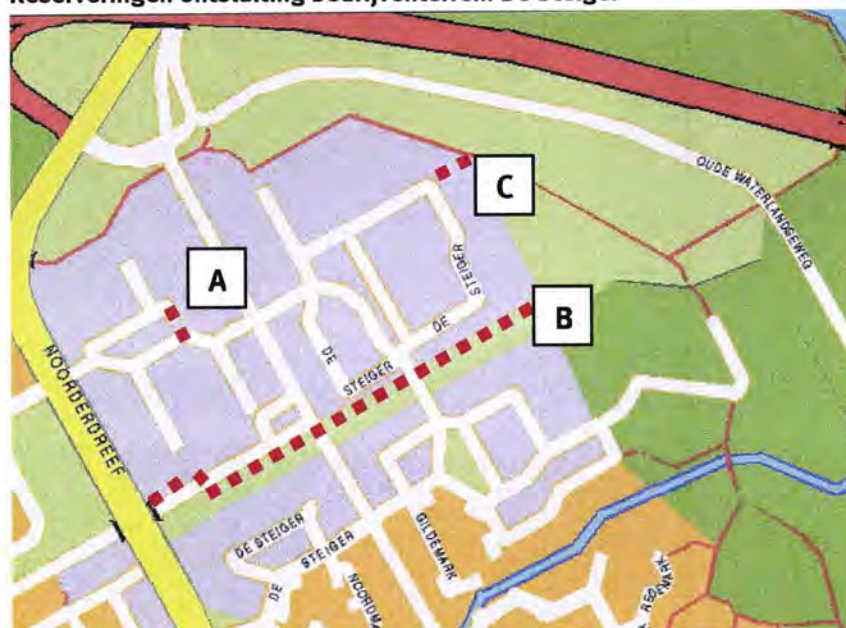
Ter plaatse van het benzineservicestation wordt maximaal 100 m² detailhandel toegelaten, zodat beperkte verkoop van zowel autogerelateerde als gemakspullen mogelijk is.

Ontsluiting

In de beleidsnota De Steiger en De Paal (2000) zijn met betrekking tot de ontsluiting op het terrein een drietal acties voorgenomen:

- Er zal een reservering voor een autodoorsteek tussen De Steiger 16 en de hoofdontsluiting worden opgenomen (zie stippellijn vak A). Het bestaande fietspad zal hiervoor worden gebruikt. Het bestemmingsplan maakt de doorsteek mogelijk.
- Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de twee langzaamverkeer-routes die van oost naar west lopen te combineren (zie stippellijn bij vak B voor de gecombineerde route). Hierdoor kan een eenduidige snelle route van oost naar west worden aangelegd.
- Voor een eventuele ontsluiting van het Spittershoekcomplex wordt een reservering opgenomen, zodat het later als doorsteek kan worden ontwikkeld (zie stippellijn vak C).

Reserveringen ontsluiting bedrijventerrein De Steiger



Bedrijfsuitbreidingen

Het bestemmingsplan zal beperkt ruimte voor bedrijfsuitbreidingen bieden. Deze uitbreidingsmogelijkheden worden positief bestemd met dit bestemmingsplan, door het bouwvlak te vergroten. Tevens heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid over te gaan tot additionele gronduitgifte van verblijfsgebied of van groenvoorzieningen langs de bedrijfspercelen. Verder wordt er geen bindend maximum bebouwingspercentage in dit bestemmingsplan voorgeschreven. In plaats daarvan geldt de regel dat een bedrijf alleen zijn bebouwing mag uitbreiden als op eigen terrein voldoende ruimte is gereserveerd voor de parkeerbehoefte, en overigens bedrijfsprocessen en opslag op eigen terrein kunnen plaatsvinden.

Parkeren

In het gebied is momenteel her en der sprake van parkeeroverlast. Om het probleem van parkeeroverlast aan te pakken zal een aantal groene randen als parkeergelegenheid worden heringericht. Aandacht moet hierbij worden besteed aan het behoud van de groene kwaliteit van het gebied.

Ten behoeve van de modelracing-accommodatie zal binnen het bouwvlak ruimte worden geboden voor de ontsluiting van de bebouwing en voldoende parkeerruimte.

Bedrijfswoningen

Op grond van de Wet Milieubeheer worden bedrijfswoningen beschouwd als 'gevoelige bestemmingen', die bescherming behoeven. Bedrijven worden door de aanwezigheid van bedrijfswoningen beperkt in groeiomvang en kunnen ook in de dagelijkse bedrijfsvoering worden beperkt. Het kan zijn dat het toelaten van bepaalde bedrijven op een bedrijventerrein niet meer mogelijk is door de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Momenteel bevindt zich op bedrijventerrein De Steiger 1 bedrijfswoning boven de bouwmarkt. Op bedrijventerrein De Steiger zullen, buiten de reeds aanwezige bedrijfswoning, geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning zal worden geconsolideerd.

Zonering

Op bedrijventerrein De Steiger zal een milieuzonering vanaf de bestaande woningen aan de randen van het bedrijventerrein op de bedrijven op het terrein worden toegepast. De zonering is op de plankaart verwerkt. Er zal geen milieuzonering vanaf de bedrijfswoningen worden toegepast. Op bedrijventerrein De Steiger worden alleen bedrijven uit de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

Een tweetal bedrijven die niet passen in de voorgestelde zonering zijn expliciet bestemd. Dit betreft het transportbedrijf Steiger 139, dat met categorie 3.2 gedeeltelijk in de zone ligt waar maximaal 3.1 is toegestaan, en het bedrijf Krehalon Synclair packaging, een bedrijf dat in categorie 4.1 valt en daardoor niet binnen de algemene milieuzonering past waar maximaal 3.2 is toegelaten.

Op het terrein bevindt zich verder een bedrijf waar oefenruimtes/muziekstudio's worden verhuurd. Dit bedrijf heeft vanwege zijn specifieke vorm van dienstverlening een maatbestemming gekregen.

Seksinrichting

Zichtbare prostitutiebedrijven, zoals een seksclub en bepaalde andere bedrijven in de branche (zoals een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, erotiek en sekswinkel) kunnen relatief de meeste overlast geven en kunnen daarom het beste geconcentreerd in uitgaanscentra worden gelokaliseerd. Andere - zich minder profilerende - bedrijven (privé-huizen, erotische massagesalons en parenclubs) kunnen

alleen buiten een woonwijk gevestigd worden. In de praktijk betekent dit vooral vestiging op een bedrijventerrein.

Op bedrijventerrein De Steiger wordt, conform het gemeentelijk beleid, de vestiging van één seksinrichting middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De afstand tussen de vestigingslocatie tot een woning moet minimaal 50 meter bedragen.

5 Milieuaspecten

5.1 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (bedrijven) en milieugevoelige functies (scholen, 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.

Bij het bedrijventerrein De Steiger is sprake van een bestaande situatie, waarbij op sommige plaatsen de afstand tussen woningen en bedrijven gering is.

Teneinde de planologische mogelijkheden bij bedrijfswisselingen inzichtelijk te maken, is het wenselijk om aan de hand van de aanwezige bedrijven en de omgevingsfactoren (woongebieden) een milieuzonering op te stellen.

De milieuzonering voor dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (1999). In deze publicatie zijn voor een groot aantal bedrijfsactiviteiten de richtafstanden tot een rustige woonwijk aangegeven. De Steiger is gezoneerd conform deze richtafstanden, uitgaande van de woonwijken die ten zuiden van het plangebied zijn gelegen, alsmede vanuit het complex woningen op het voormalige Bugamor-terrein. De zonering is gebaseerd op oplopende milieucategorieën. Naarmate het bedrijf in een zwaardere milieucategorie valt zal de afstand tot de woonbebouwing groter moeten zijn. Om inzicht te krijgen in de milieucategorie van bedrijven wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar de mate van belasting van het milieu. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten maakt deel uit van de voorschriften. In de bijlage zal een toelichting worden gegeven op de methodiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hoe hoger de milieubelasting van een bedrijf, hoe hoger de milieucategorie zal zijn waaronder het bedrijf valt.

Binnen milieucategorie 3 is in dit plan een tweedeling gemaakt tussen licht, categorie 3.1 (50 m tot woonbebouwing) en zwaar, categorie 3.2 (100 m tot woonbebouwing).

Twee bedrijven zitten één milieucategorie boven de toegestane categorie. Zij zullen een maatbestemming krijgen, waardoor bij vertrek alleen een soortgelijk bedrijf in de lagere categorie wordt toegelaten en andere bedrijven moeten passen binnen de milieuzonering.

Het is mogelijk dat een bedrijfsperceel in meer dan één milieuzone valt. Individuele bedrijven kunnen op de volgende wijze op een passende manier worden gehuisvest:

- de vestiging van een bedrijfstype dat overeenkomt met de laagst toegestane milieucategorie;
- de vestiging van een bedrijfstype uit de hogere milieucategorie waarbij door een zodanige inrichting van de kavel de "zwaardere" onderdelen van het bedrijf op grotere afstand van de woonbebouwing worden gesitueerd, danwel door het treffen van milieutechnische maatregelen waardoor voldaan wordt aan de zonering.

Teneinde de toelaatbaarheid te beoordelen van een bedrijf binnen de zogenoemde zones zal steeds een integrale beoordeling plaats moeten vinden met betrekking tot de relevante milieuhinderaspecten van het desbetreffend bedrijf. Tot een dergelijke beoordeling behoort tevens het gebruik van het onbebouwde deel van de kavel. Dit gebruik dient eveneens overeen te komen met de maximaal toegelaten milieubelasting

zoals die besloten ligt in de zonering van het terrein. De toelaatbaarheid van opslag van gevaarlijke stoffen of de toelaatbaarheid van installaties zal worden bepaald aan de hand van de in de bedrijvenlijst genoemde stoffen en installaties met de daarbij in acht te nemen afstanden (tot woonbebouwing).

5.2 Veiligheid

Consumentenvuurwerk

De verkoop van consumentenvuurwerk is op grond van nieuwe regelgeving aan strenge eisen gebonden waardoor de verkoop met name vanaf bedrijventerreinen zal geschieden. Op het bedrijventerrein De Steiger is daarom het opslaan, herverpakken en/of verkopen van maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk per inrichting toegestaan.

Om de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk op het bedrijventerrein mogelijk te maken is gekozen voor een globale regeling boven maatwerk omdat op dit moment niet bekend is waar de verkoop zal plaatsvinden, terwijl het wenselijk is om de verkoop op het bedrijventerrein mogelijk te maken teneinde de verkoop in woonwijken te kunnen weren. In principe kunnen meerdere panden op het bedrijventerrein in aanmerking komen, mits voldaan wordt aan de regels uit het Vuurwerkbesluit. De externe veiligheid wordt hiermee gewaarborgd doordat moet worden voldaan aan de geldende (strenge) milieueisen. Thans is dat het Besluit van 22 januari 2002, houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk (Vuurwerkbesluit). Naast afstandsmaten tot andere gebouwen en terreinen, gelden technische voorwaarden waaraan opslagruimten moeten voldoen, zoals brandwerendheid, aanwezigheid van sprinklerinstallaties, etc. Tot een kwetsbaar object als bedoeld in het Vuurwerkbesluit dient minimaal 8 meter te worden aangehouden. In artikel 1.1.1 van het Vuurwerkbesluit wordt een opsomming gegeven van kwetsbare objecten. Van belang voor dit bestemmingsplan zijn de volgende kwetsbare objecten:

- 1) woningen (waaronder bedrijfswoningen) voorzover deze niet behoren bij de bedrijven die zich met de opslag van vuurwerk bezighouden;
- 2) gebouwen of terreinen die in verband met het verrichten van arbeid worden of plegen te worden gebruikt of die daartoe bestemd zijn;
- 3) andere objecten en terreinen die daarmee gelijk kunnen worden gesteld uit hoofde van de aard van hun functie of de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven;
- 4) sport-, kampeer -en recreatieterreinen.

Externe veiligheid

Het huidige externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op de beheersing van risico's die worden veroorzaakt door de op- of overslag, het be- of verwerken of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De op- en overslag danwel het be- of verwerken van gevaarlijke stoffen wordt geregeld op basis van de Wet milieugevaarlijke stoffen (Wms) en de Wet milieubeheer (Wm). Het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt geregeld op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs oftewel ADR/VLG).

Het eerste uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is dat het risico bij de bron zoveel mogelijk wordt gereduceerd. Wanneer dat niet of onvoldoende mogelijk is, moet er afstand gecreëerd worden tussen de bron en de kwetsbare objecten (woningen, scholen, ziekenhuizen) alsmede de minder kwetsbare objecten (kantoren en bedrijven) in de omgeving. In het huidige risicobeleid is uitgangspunt dat het risico van een activiteit acceptabel is wanneer:

- op een bepaalde plaats een daar aanwezig individu geen hogere kans heeft op overlijden dan maatschappelijk geaccepteerd is (het zogenaamde "plaatsgeboden risico", voorheen "individueel risico" genoemd)

- de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers voldoet aan de daaraan gestelde norm (het "groepsrisico").

Binnen het plangebied vindt thans geen grootschalige op- of overslag, be- of verwerking of vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, als bedoeld in het "*Ontwerp Besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer*".

In het plangebied is een benzineservicestation aanwezig met de verkoop van LPG minder dan 1000 m³. De met de opslag en afgifte van LPG gepaard gaande risico's worden momenteel gereguleerd op basis van het Besluit LPG-tankstations milieubeheer van 11 maart 1988. Op het moment van totstandkoming van het voorontwerp bestemmingsplan was voornoemde Ontwerp-Besluit gepubliceerd in de staatscourant. Omdat nog niet bekend is wanneer dit besluit wettelijke status verkrijgt is uitgegaan van het vigerende besluit. De op basis van dit besluit aan te houden afstanden tot gevoelige bestemmingen, te weten minimaal 80 meter vanaf het vulpunt zijn in het bestemmingsplan gereserveerd. Dit impliceert dat de jaardoorzet van het LPG-tankstation de 1000 m³ niet te boven mag gaan. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen is uitgesloten in dit bestemmingsplan. Ten behoeve van de veiligheid wordt op de plankaart een zone van 80 meter rond het LPG-vulpunt aangegeven waarin geen gevoelige bestemmingen, zoals grote kantoorruimten, mogen worden gerealiseerd. Met inachtneming van de voorgaande beperkingen op naast gelegen bedrijfspcelen, worden er geen problemen verwacht bij de huidige werking en inrichting van het tankstation. De enige in het plangebied aanwezige bedrijfswoning ligt voor een klein gedeelte binnen de hinderzone LPG-vulpunt, en begint op circa 75 meter afstand van het LPG-vulpunt. Een incidentele bedrijfswoning op een bedrijventerrein wordt niet beschouwd als gevoelig object.

In het plangebied is een 66 bar gastransportleiding gelegen met een doorsnede van 18", alsmede een 18" verlaten leidinggedeelte. Deze leiding gaat naar een gasontvangststation toe. Binnen vijf meter ter weerszijde van de leiding wordt ter bescherming van de leiding en uit veiligheidsoverweging geen bebouwing toegestaan. In een toetsingsafstand van 60 meter vanaf het hart van de leiding gelden tevens beperkingen ten aanzien van het oprichten van bepaalde objecten. Op het bedrijventerrein betreft dit naast bedrijfshallen voornamelijk kantoorruimten. De richtlijnen zoals beschreven in de VROM-circulaire "Zonerings langs hogedruk aardgas transportleidingen" (1984) zijn hier bepalend. Tenslotte wordt ter bescherming van de leidingen een aanlegvergunningstelsel in het leven geroepen, zodat een veilig en bedrijfszeker gastransport kan worden gegarandeerd.

Hulpdiensten

De landelijke richtlijnen voor de noodzakelijke snelheid en effectiviteit van de brandweezorg zijn door het bestuur overgenomen in beleid. Ten aanzien van de snelheid houdt dat voor woningen in dat de brandweer daar binnen 8 minuten ter plaatse moet zijn. Met de ligging van de brandweerkazerne aan De Steiger 221 wordt hieraan voldaan. Om een goede en snelle bereikbaarheid voor de brandweer binnen Almere te garanderen is het beleidsplan Infrastructuur opgesteld. Dit plan regelt dat de hoofdinfrastructuur voor hulpverleningsdiensten snel blijft. Maatregelen in het kader van duurzaam veilig worden tegen dit beleid afgewogen. De hoofdinfrastructuur bestaat voor de brandweer uit busbanen en dreven. Daarnaast moet de het aantal wegen en de inrichting daarvan voldoen aan de nota "richtlijnen bereikbaarheid" van de brandweer Almere. Ten aanzien van de effectiviteit van optreden van de brandweer is het noodzakelijk zorg te dragen voor voldoende mate van bluswater. De ondergrondse brandkraan is de primaire bron voor de brandweer. De capaciteit daarvan dient in woonwijken ten minste 30m³/uur

te zijn. Dit brandkranensysteem mag zowel op drinkwater als op huishoudwater (onder bepaalde voorwaarden) zijn aangesloten. Brandkranen worden maximaal 40 meter van de toegang van een pand gesitueerd en maximaal 80 meter uit elkaar. Ten aanzien van secundair bluswater (vaak open water als sloten), worden de landelijke richtlijnen gevolgd. Het open water heeft een bepaalde maximale afstand tot een pand en kan gedurende een aantal uren veel water leveren.

Om de bevolking tijdig te kunnen waarschuwen functioneert in Nederland het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem. Deze alarmmasten worden gespreid over Almere geplaatst op een dusdanige manier dat de gehele bevolking kan worden gewaarschuwd bij grootschalige calamiteiten. Deze masten kunnen vergunningvrij worden opgericht.

5.3 Geluid

Voor een aantal geluidgevoelige bestemmingen (met name woningen) zijn in het verleden hogere grenswaarden door Gedeputeerde Staten afgegeven vanwege overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van de Wet Geluidhinder.

In onderhavig plangebied is in 1997 een hogere waarde van 55 dB(A) afgegeven voor de bedrijfswoning. Verder is in 1986 door de provincie een algemene verklaring van geen bezwaar voor bestaande situaties wegverkeerslawaaï afgegeven (hogere waarde 55 dB(A)): heel Almere-Haven werd in deze verklaring als bestaande situatie benoemd.

5.4 Bodemkwaliteit

Oorspronkelijk bestond de bodem van het plangebied uit holocene klei-, zavel en veenlagen, gelegen op een pleistoceen zandpakket. Voorafgaande aan de bouwactiviteiten is het gebied opgehoogd met circa 1 meter zand.

Het gebied is het oudste bedrijventerrein van Almere. In het gebied zijn reeds veel bodemonderzoeken en saneringen uitgevoerd. Op onder meer de locaties Steiger 21, 33, 47, 55, 93, 113, 203 en 221 hebben in de loop van de tijd saneringen plaatsgevonden. Over het algemeen is hier ter plaatse gesaneerd tot de streefwaarden en zijn er geen restverontreinigingen achtergebleven. In het gebied zijn, voorzover bekend, momenteel geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig.

Indien er sprake is van concrete ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt, zullen er verkennende bodemonderzoeken dienen te worden uitgevoerd.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen voor gevoelige bestemmingen.

Met name de nieuwe normstelling voor de maatgevende stof stikstofdioxide valt op. Deze norm is aanmerkelijk aangescherpt tot 40 µg/m³ als jaargemiddelde. Een standaard rekenprogramma voor het berekenen van stikstofdioxide als jaargemiddelde is nog niet beschikbaar. Om toch inzicht te kunnen krijgen in de toekomstige luchtkwaliteit is het mogelijk een schatting te maken door middel van een omrekeningsfactor uit het CAR-

programma (Calculation of Air pollution from Road traffic, versie 2.0). Dit geeft voor het jaar 2010 een waarde van $84 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als uurgemiddelde. Deze waarde kan wel berekend worden met het CAR-programma.

Het Besluit luchtkwaliteit geeft niet expliciet aan wat gevoelige bestemmingen zijn. Daarom is gezocht naar andere bronnen waarin het begrip gevoelige bestemmingen voor luchtkwaliteit is uitgewerkt (onder andere Handreiking luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening, provincie Zuid-Holland, oktober 1999 en CAR-handleiding, RIVM, januari 1998). Op basis hiervan worden de volgende functies beschouwd als gevoelige bestemming: woonbestemmingen (inclusief tuin); scholen, ziekenhuizen, verzorgingshuizen en andere gebouwen waar zich gevoelige groepen bevinden (inclusief tuinen en verblijfsruimten); sportvelden, fietspaden en wandelpaden.

Bij de berekeningen ("Berekeningen luchtkwaliteit 2010", Bureau Goudappel Coffeng, oktober 2001) voor het bepalen van de luchtkwaliteit in Almere zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- er wordt gerekend met het huidige CAR-programma, dit betekent dat alleen luchtconcentraties voor stikstofdioxide en benzeen worden berekend;
- er wordt uitgegaan van verkeersintensiteiten voor 2010, conform het beschikbare verkeersmodel van de gemeente Almere;
- bij de berekeningen wordt bepaald wat de afstand (contour) is vanaf de weg waar een bepaalde grenswaarde wordt overschreden.

Consequenties plangebied

Op circa 150 meter van het plangebied ligt de rijksweg A6. Het CAR-programma is in principe niet geschikt voor berekeningen langs snelwegen. Om toch een indicatie te krijgen is dit wel gedaan voor de A6. Berekend is dat op 25.00 tot 35.00 m wordt voldaan aan de grenswaarden. Op basis van diverse andere onderzoeken (zie rapportage luchtkwaliteit Almere Poort, RBOI, d.d. september 2001) kan geconcludeerd worden dat op een afstand tot de snelweg van 150 meter wordt voldaan aan de grenswaarden. In deze zone bevindt zich geen gevoelige bestemming.

De Noorderdreef voldoet op 15.00 m vanuit de weg aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit. Binnen deze 15.00 m bevinden zich enkel bedrijven en kantoorruimten.

Bedrijven en kantoren worden niet aangemerkt als gevoelige bestemming.

De grenswaarden worden op basis van de beschikbare gegevens dan ook niet overschreden in 2010 ter plaatse van gevoelige bestemmingen.

5.6 Water

Het terrein is ontwikkeld in de jaren '80. Een watertoets was destijds nog niet aan de orde. In dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie beschreven. Een eventuele wateropgave dient in andere plannen/beleid beschreven te zijn.

Er is voor dit ontwerpbestemmingsplan overleg geweest met het waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap heeft aangegeven dat er voor dit plangebied geen aanvullende wateropgave aanwezig is.

In het kader van het Waterplan Almere is het bestaande watersysteem van Almere-Haven geanalyseerd en doorgerekend. De Steiger maakt onderdeel uit van dit watersysteem. Er is gerekend met een neerslagreeks van een zogenaamde WB21-situatie. In dit scenario is uitgegaan van een extreme weersituatie met een natte voorgeschiedenis, vervolgens de "Westlandbui" en tot slot een natte nageschiedenis. De herhalingstijd van deze gebeurtenis is minder dan 1 keer per 100 jaar. Uit deze berekeningen blijkt dat het

watersysteem in Almere-Haven voldoende is voorbereid op een situatie met extreme buien.

Waterhuishouding

De grondwaterstroming wordt sterk bepaald door de lage polderpeilen. In het gebied is hierdoor een kwelstroom aanwezig.

De afwatering in het zuidelijk deel van de Steiger (ten zuiden van de oost-west lopende busbaan en de hiermee in het verlengde gelegen groenstrook) vindt plaats door middel van drainage en het HWA-systeem (zie hieronder) naar oppervlaktewater buiten het plangebied (de watergang door De Marken). De afwatering van het noordelijk deel van De Steiger vindt plaats naar watergangen van circa 5 meter breed die in de noordelijke rand van het plangebied liggen. Het oppervlaktewater heeft een streefpeil van -4,80 m NAP.

Riolering

Er is in het plangebied een gescheiden stelsel aangelegd. Het gescheiden stelsel bestaat uit twee buizenstelsels. Eén stelsel (het DWA) voert het afvalwater via vrijverval-leidingen en rioolgemaal af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie op De Vaart vanwaar geloosd wordt op de Lage Vaart. Het andere stelsel (het HWA) voert neerslag van verharde oppervlakken plus drainagewater (het drainagesysteem is gekoppeld aan het regenwaterriool) af naar het oppervlaktewater. Het komt via uitstroombakken van het regenwaterriool in het oppervlaktewater terecht. Verharde oppervlakken zijn niet altijd schoon. Door de verontreinigingen afkomstig van de verharde oppervlakken raakt het water in bepaalde mate verontreinigd. Bronnen van verontreiniging zijn bijvoorbeeld olie uit lekkende auto's, op wegen gestrooid zout, stof uit de lucht en uitloging van materialen zoals zinken dakgoten, bitumen en loodslabben.

5.7 Archeologie

De gemeente Almere heeft zich ten doel gesteld om archeologie nadrukkelijk een plaats te geven in het ruimtelijk ontwikkelingsproces. Hiermee loopt zij, inzake het archeologisch beleid, vooruit op de bepalingen die gesteld zijn in het verdrag van Malta van 1992.

In het plangebied De Steiger behoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd aangezien bebouwing er al heeft plaatsgevonden. Het plangebied bevat een bekend terrein van archeologische betekenis, vermeld op de Archeologische Monumentenkaart, onder nummer 26C-A13.

Echter, daar waar nieuwe bodemverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd is archeologisch booronderzoek vooraf noodzakelijk. Door middel van dit onderzoek zal het laat-pleistocene dekzandrelief in kaart worden gebracht en onderzocht op archeologische indicatoren. Deze pleistocene ondergrond bevindt zich op ongeveer 3 à 4 meter beneden maaiveld. Voor alle werkzaamheden 3 meter beneden maaiveld dient men dan ook contact op te nemen met de stadsarcheoloog van de Gemeente Almere inzake de uitvoering van archeologisch booronderzoek.

In de gemeente Almere bevindt zich een groot aantal scheepswrakken die zichtbaar zijn in het huidige oppervlak. In het plangebied De Steiger zijn geen scheepswrakken bekend. Het is echter mogelijk dat er onder het huidige oppervlak scheepswrakken aanwezig zijn. Men dient dan ook rekening te houden met het feit dat scheepswrakken aangetroffen kunnen worden bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden. Wanneer men op dergelijke objecten stuit dient men te handelen conform de bepalingen van de Monumentenwet 1988, artikel 47, met dien verstande dat vondstmelding bij de stadsarcheoloog van de gemeente plaatsvindt.

6 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

Uitgangspunt bij de planvorm van het bestemmingsplan is dat het plan globaal is daar waar mogelijk en gedetailleerd daar waar nodig, waarbij de grootst mogelijke mate van flexibiliteit wordt nagestreefd.

De gedetailleerdheid komt vooral tot uitdrukking in de plankaart en wordt ingegeven door de milieucategorieën van de toegelaten bedrijven en de milieuzonering. De flexibiliteit komt vooral tot uitdrukking in de voorschriften.

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Bedrijfsdoeleinden, Verblijfsgebied, Woondoeleinden, Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen, Water, Bos, Recreatieve doeleinden, alsmede de dubbelbestemmingen Ecologische verbindingzone en Transportleidingstrook.

6.1 Bedrijfsdoeleinden (B)

Aan de gebieden waar bedrijven gevestigd (mogen) zijn is de bestemming Bedrijfsdoeleinden toegekend. Om inzicht te krijgen in de maximaal toegestane milieubelasting van de bedrijven is een milieuzonering opgesteld, afgestemd op de bijzondere kwaliteiten van de omgeving. Dit resulteert in een zonering waarbij voor elke zone een specifieke categorie bedrijven toegelaten wordt (zie § 5.1 Milieuzonering en bijlage bij de toelichting). Op De Steiger worden bedrijven toegelaten van categorie 1 tot en met categorie 3.2.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. Twee bedrijven passen niet in de milieuzonering en zijn met een maatbestemming opgenomen.

Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt de vestiging van maximaal één prostitutiebedrijf mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Het prostitutiebedrijf moet zich minimaal 50 meter van de dichtstbijzijnde woning bevinden. Perifere detailhandel is slechts toegestaan ten behoeve van de verkoop van caravans, en overigens worden, naast de bestaande perifere detailhandel, geen nieuwe detailhandelsvestigingen toegelaten. De vestiging van een kringloopwinkel is aangeduid met een maatbestemming. Bij vertrek vervalt deze bestemming. Een andere bijzonderheid betreft de maatbestemming voor een bedrijf dat oefenruimtes/muziekstudio's verhuurt. Alle bedrijfsactiviteiten, waaronder parkeren, behoren op eigen terrein plaats te vinden. Uitbreidingsverzoeken worden hieraan getoetst.

Op de plankaart is aan de rand van de bedrijvenbestemming langs de Noorderdreef een zone representatieve bebouwing met voorgevelrooilijn opgenomen. Bij nieuwbouw dienen gebouwen met een representatieve gevel in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn gebouwd te worden.

Op de plankaart is de locatie van een LPG-vulpunt aangegeven. In een straal van 80 meter rond het vulpunt gelden beperkingen ten aanzien van de oprichting van gevoelige bestemmingen. Zo gelden binnen deze zone beperkingen voor de bouw van kantoorruimten. Deze zogenaamde hinderzone wordt op de plankaart aangegeven. Ook in een zone van 60 meter vanaf het hart van de op de plankaart aangeduide transportleidingstrook gelden soortgelijke beperkingen.

Om de verkoop van consumentenvuurwerk mogelijk te maken is binnen de bestemming **Bedrijfsdoeleinden** de mogelijkheid geboden consumentenvuurwerk op te slaan, te herverpakken en/of te verkopen waarbij de regels uit het Vuurwerkbesluit leidend zijn. Dit houdt ondermeer in dat de veiligheidsafstand die genoemd is in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit ten opzichte van kwetsbare en geprojecteerd kwetsbare objecten moet worden aangehouden. Deze veiligheidsafstand bedraagt 8 meter.

6.2 Openbaar gebied

In het openbaar gebied wordt een veelheid aan daarin passende functies toegestaan. In eerste instantie gaat het daarbij om de bestemmingen **Verkeersdoeleinden (V)**, **Verblijfsgebied (VG)**, **Groenvoorzieningen (GR)** en **Water (Wa)**. De bestemming **Verkeersdoeleinden** wordt toegekend aan de hoofdwegen en de vrijliggende busbaan in het plangebied. Binnen de bestemming **Verblijfsgebied** is naast de wegen een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals voet- en fietspaden, parkeren en groen- en waterpartijen. Binnen de bestemming **Groenvoorzieningen** zijn naast groen en water ook voet- en fietspaden toegestaan. De hoofdwatgangen hebben in het plan de bestemming **Water**.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om gronden met de bestemming **Groenvoorzieningen** en **Verblijfsgebied** te wijzigen in de bestemming **Bedrijfsdoeleinden** voor additionele gronduitgifte van bestaande bedrijfspcelen.

6.3 Woondoeleinden (W)

De basis voor de regeling van de woonfunctie vormt een drietal bestemmingen: woondoeleinden, erven en tuinen.

De bestemming **Woondoeleinden** is in principe toegekend aan de gronden waar de hoofdgebouwen zich bevinden. De maximum bouwhoogte van de woningen is aangegeven op de plankaart. Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huisgebonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit direct mogelijk, mits de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt voor de woonomgeving en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak worden benut ten behoeve van kantoor, praktijk- of bedrijfsruimte.

Op de gronden met de bestemming **Erven** mag het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het aanwezige zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 60 m². Ten minste 25 m² van het zij- en achtererf dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven.

De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, waaraan wordt aan- of uitgebouwd ten hoogste 3.00 m bedragen. De breedte van de aan- en uitbouwen naast het hoofgebouw mag ten hoogste 3.00 m bedragen, gemeten vanuit de zijgevel van de woning of het verlengde daarvan, waaraan wordt aan- of uitgebouwd. Indien de aan-, uit- en bijgebouwen niet in de erfscheiding worden gebouwd dient de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 1.00 m te bedragen. Voor aan- en uitbouwen is de maximale goothoogte op 3.00 m bepaald. Dit betekent dat op deze aan- en uitbouwen een kap kan worden geplaatst met dien verstande dat dit achter de achtergevellijn of het verlengde daarvan niet is toegestaan. Naast de woning zal de plaatsing van een kap geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en voor betrokkenen een groter woongenot betekenen. Het uiteindelijke resultaat zal de welstandstoets moeten doorstaan. Voor vrijstaande bijgebouwen is een maximale

bouwhoogte van 3.00 m geregeld. Op de bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn balkons of dakterrassen in verband met de privacy niet toegestaan. Deze regeling is conform de voorgestelde regeling in de Nota Ruimtelijk Beleid.

Binnen de bestemming **Tuinen** zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erfafscheidingen tot een hoogte van 1.00 m toegestaan.

6.4 **Bos (Bo) en Recreatieve doeleinden (R)**

Binnen de bestemming **Bos (Bo)** is de aanleg van bosgebied, ter compensatie van de kap van bos in een ander plangebied, mogelijk. Binnen de bestemming is extensief recreatief medegebruik mogelijk gemaakt.

De bestemming **Recreatieve doeleinden (R)** is gelegd op de voorzieningen ten behoeve van een model-raceterrein. Binnen de bestemming mag maximaal 40% van het oppervlak bebouwd worden ten dienste van de bestemming. Parkeren kan tevens op eigen terrein geschieden.

6.5 **Dubbelbestemmingen**

In het plan zijn ter bescherming van gronden een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen. Dit betekent dat ter plaatse van een dubbelbestemming de voorschriften van twee bestemmingen van toepassing zijn, waarbij in het voorschrift van de met een arcering op de plankaart aangegeven dubbelbestemming bepaald wordt welke voorschriften van toepassing zijn.

Het betreft de bestemming **Ecologische verbindingszone** en de bestemming **Transportleidingen**. De bestemming Ecologische verbindingszone dient ter bescherming van de ecologische waarden van de verbindingszone. Werkzaamheden in deze zone zijn onderworpen aan een aanlegvergunningstelsel.

De bestemming Transportleidingen dient ter bescherming van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding. Binnen 5 meter aan weerszijden van de gasleiding is geen bebouwing toegestaan. Binnen 60 meter vanuit het hart van de leiding gelden beperkingen ten aanzien van de vestiging van bepaalde objecten, zoals kantoorgebouwen.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de uitvoering van grote werken door de gemeente. De economische uitvoerbaarheid hoeft derhalve niet te worden aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Beleidsnota De Paal en De Steiger

De beleidsnota De Steiger en De Paal vormde uitgangspunt voor het bestemmingsplan De Steiger. De concept-beleidsnota De Steiger en De Paal heeft in februari 2000 ter visie gelegen en werd bovendien bezorgd aan de ondernemers op De Steiger en aan omwonenden.

Van de gelegenheid om te reageren op de ter visie gelegde concept-beleidsnota De Steiger en De Paal hebben een vijftal ondernemers (mede namens anderen) en een vijftal bewoners gebruik gemaakt. De beleidsnota is overwegend positief ontvangen.

Bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan is onderhevig geweest aan inspraak. Dit houdt in dat het plan vier weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens de inspraakperiode is een inloopavond georganiseerd. Gedurende de inspraakperiode is één reactie ontvangen. Deze reactie wordt in paragraaf 7.3 samengevat. Tevens is het plan naar meerdere (ambtelijke) instanties gestuurd voor het zogenaamde artikel 10-overleg. Hier volgt in het volgende hoofdstuk een samenvatting van.

De reacties op het voorontwerp zijn verwerkt tot het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen, waarin eenieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar heeft kunnen maken bij de gemeenteraad. Indieners van zienswijzen zijn uitgenodigd voor een hoorzitting. Er is binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ontvangen. In paragraaf 7.4 is het raadsvoorstel en het besluit van de raad opgenomen. Het plan is vastgesteld door de raad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Flevoland aangeboden. In het kader van deze procedure wordt het plan weer vier weken ter inzage gelegd, binnen welke termijn bedenkingen kunnen worden ingediend. GS beslist binnen 13 weken over goedkeuring van het plan, of wanneer bedenkingen zijn ingediend binnen 6 maanden.

7.3 Inspraakreacties

Camping Waterhout, Achterpad 6 te Almere verzoekt een reservering voor het doortrekken van de openbaar-vervoerslijn vanaf de busremise in oostelijke richting naar Veluwsekant op de plankaat op te nemen.

antwoord

In het verleden is voorzichtig gedacht aan een mogelijke busroute vanuit De Steiger in oostelijke richting. Hiervoor is in het bestemmingsplan uit 1981 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het mogelijke tracé van de busbaan was gedacht in

de groene zone die in oost-westrichting door De Steiger loopt. Deze reservering is komen te vervallen vanwege de aanleg van een nieuwe busbaan aan de noordzijde van de A6 langs het Weerwater, welke aansluit op het bestaande busnet bij busstation 't Oor. Dit maakt een busbaan ten zuiden van de A6 overbodig. De wijzigingsbevoegdheid wordt derhalve niet langer in het bestemmingsplan opgenomen.

Een aantal bedrijfspercelen wordt aan de zijde van de groenzone beperkte uitbreidingsruimte geboden. Overigens blijft de groenzone grotendeels onbebouwd vanwege de onder de groenstrook aanwezige ondergrondse kabels- en leidingenstrook, en omdat de groenzone mede het beeld van het groene bedrijventerrein bepaalt.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

7.4 Raadsbesluit

De Raad van de gemeente Almere heeft op 25 september besloten het bestemmingsplan de Steiger conform raadsvoorstel vast te stellen.

Het Raadsvoorstel luidde als volgt:

1. de zienswijze van Waterschap Zuiderzeeland ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze te verwerpen;
3. ambtshalve het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
 - aanpassen van de breedte van de bestemming Verblijfsgebied van de Oude Waterlandseweg bij de aansluiting met de Oorweg op de plankaart;
 - toestaan van opslaan, herverpakken en/of verkopen van maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 - enkele redactionele wijzigingen van ondergeschikte aard verwerken;
4. het bestemmingsplan De Steiger gewijzigd vast te stellen;
5. op grond van artikel 24 derde lid juncto artikel 8 derde lid aanhef en onder d van de Tijdelijke referendumwet dat over dit raadsbesluit geen referendum kan worden gehouden.

Toelichting op het raadsvoorstel

Algemeen

Het betreft hier een plan dat in het kader van de inhaalslag bestemmingsplannen is opgesteld op een wijze als genoemd in het Plan van aanpak actualisering bestemmingsplannen. Dit plan van aanpak is op 11 november 1999 door uw raad vastgesteld.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 14 januari 2002 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is 1 zienswijze en 9 overlegreacties (artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening) binnengekomen. Onze reactie op de ingediende zienswijzen en de overlegreacties is terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan waarmee wij op 20 november 2001 hebben ingestemd. Het ontwerpbestemmingsplan is ter kennis gebracht van de commissie voor Stedelijke Ontwikkeling en heeft vanaf 3 maart 2003 tot en met 31 maart 2003 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door het Waterschap Zuiderzeeland. Deze is derhalve ontvankelijk verklaard.

De zienswijze wordt hieronder kort samengevat weergegeven;
De taluds horen als onderdeel van het profiel van de watergang tot het watersysteem.
Watergangen dienen daarom van insteek tot insteek als Water te worden bestemd.

Overwegingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze

Ten aanzien van de zienswijze overwegen wij het volgende.

De oevers langs watergangen in Almere hebben een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik, Groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn o.a. water sloten en bermen toegestaan. Daarnaast biedt deze bestemming slechts bouw mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de bestemming. Overigens zijn deze bouwwerken veelal vergunningsvrij. Het waterschap heeft ter bescherming van het waterstaatsbelang een eigen instrumentarium ter beschikking, namelijk de Keur. Hierdoor zullen zaken die in het bestemmingsplan worden toegelaten altijd nog een vergunning van het waterschap nodig hebben. Op deze wijze kan het waterschap haar eigen belangen toetsen en behartigen.

Voor De Steiger geldt een bijzondere situatie. De watergangen in het plangebied zijn kleine sloten die normaliter niet specifiek worden bestemd, maar in de bestemming Groenvoorziening vallen. Echter, omdat de sloten gelegen zijn in een zone die onderdeel is van de provinciale ecologische hoofdstructuur is er voor gekozen de verschillende functies specifiek te bestemmen. De sloten inclusief de taluds hebben hier de bestemming Water gekregen. Wellicht ten overvloede het volgende. In bestemmingsplannen wordt alleen datgene geregeld dat elders niet reeds een goede regeling heeft. Vergelijk hiervoor bijvoorbeeld de monumentenwetgeving. In een bestemmingsplan zijn beschermende maatregelen voor monumenten niet nodig, door de bescherming die reeds uitgaat van de Monumentenwet.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld deze zienswijze te verwerpen.

Ambtelijke aanpassingen

- Aanpassen van de breedte van de bestemming Verblijfsgebied van de Oude Waterlandseweg bij de aansluiting met de Oorweg op de plankaart.
De bestemming Verblijfsgebied wordt nabij de kruising van de Oude Waterlandseweg en de Oorweg verbreed in die zin, dat de breedte van de bestemming over het gehele tracé van de Oude Waterlandseweg gelijk wordt;
- Toestaan van opslaan, herverpakken en/of verkopen van consumentenvuurwerk.
De verkoop van consumentenvuurwerk is op grond van nieuwe regelgeving aan strenge eisen gebonden waardoor de verkoop met name vanaf bedrijventerreinen zal geschieden. Teneinde dit te reguleren wordt voorgesteld om aan artikel 3 van de voorschriften toe te voegen dat het opslaan, herverpakken en/of verkopen van maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk per inrichting is toegestaan. De externe veiligheid wordt gewaarborgd doordat voldaan moet worden aan de geldende milieueisen. Thans is dat het Besluit van 22 januari 2002, houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk (vuurwerkbesluit). In de toelichting zal dan ook worden aangegeven dat als inrichtingen consumentenvuurwerk willen opslaan, herverpakken en/of verkopen, zij aan de milieueisen moeten voldoen.
- Redactionele wijzigingen van ondergeschikte aard.

De hier bedoelde wijzigingen veranderen inhoudelijk niets aan de rechtsgevolgen van het bestemmingsplan. Het betreft hier bijvoorbeeld de correctie van schrijffouten e.d.

Tijdelijke referendumwet

Op grond van de Tijdelijke referendumwet dient uw raad een besluit te nemen over de referendabiliteit van bepaalde raadsbesluiten. Daaronder vallen die raadsbesluiten waarbij een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Op grond van de Trw wordt een bestemmingsplan uitgesloten van een referendum."

8 Overleg ex artikel 10 BRO

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening aan de volgende instanties en personen toegestuurd:

1. Inspectie Ruimtelijke Ordening West;
2. Inspectie Volkshuisvesting Noord-Holland en Flevoland;
3. Hoofd Afdeling ROV van de provincie Flevoland;
4. Inspectie Milieuhygiëne Regio Noord-West;
5. Waterschap Zuiderzeeland;
6. Rijkswaterstaat, directie IJsselmeergebied;
7. Nederlandse Spoorwegen RIB, afdeling GJZ, Bureau Planologie;
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland;
9. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West;
10. Vrouwenadviescommissie voor de woningbouw;
11. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
12. N.V. NUON;
13. N.V. Nederlandse Gasunie;
14. Tennet B.V.;
15. Flevolandse Drinkwater Maatschappij;
16. KPN Telecom, Vastgoed & Facilities;
17. Brandweer Almere;
18. Politie district Almere, Preventieadviseur Keurmerk veilig wonen;
19. Vereniging Bedrijfskring Almere;
20. Milieuraad Almere.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Flevoland, afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (ROV);
- VROM-inspectie regio Noord-West (voormalige inspecties R.O., Milieuhygiëne en Volkshuisvesting);
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat;
- Waterschap Zuiderzeeland;
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West;
- Kamer van Koophandel Flevoland;
- Vereniging Bedrijfskring Almere;
- NS Vastgoed;
- Tennet bv;
- Gastransport Services (onderdeel van N.V. Nederlandse Gasunie);
- Milieuraad Almere.

Hieronder zijn de ontvangen reacties kort samengevat en indien van toepassing van commentaar voorzien.

Provincie Flevoland, afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (ROV) *opmerkingen*

1. Het plan geeft een beschrijving van de verkeerssituatie waarbij aanzienlijke verkeersstromen langs de direct ten zuiden gelegen woonbuurten passeren, maar geen maatregelen ter oplossing van deze ongewenste verkeersbewegingen;

2. De door de provincie samen met de gemeente(n) opgestelde "Handreiking Duurzame kwaliteit op bedrijventerreinen" is niet genoemd. Welke aspecten van duurzaam bouwen hebben een rol gespeeld bij het opstellen van het bestemmingsplan;
3. Het nieuwe locatiebeleid uit de Vijfde Nota over Ruimtelijke Ordening is nog niet van kracht. Voor de mogelijkheid kantoren toe te staan langs de Noorderdreef wordt daarom verwezen naar het locatiebeleid zoals dat in het Omgevingsplan is opgenomen;
4. De kleinschaligheid van kantoren wordt wel in overeenstemming geacht met het Provinciaal Omgevingsplan en dient derhalve tot uitdrukking te komen in de voorschriften;
5. Voor de twee bedrijven die niet passen in de milieuzonering, is gesteld dat bij vertrek slechts bedrijven uit een *hogere* categorie mogen terugkeren. Waarschijnlijk moet dit *lagere* categorie zijn. Overigens wordt verzocht een overgangsregeling op te nemen;
6. Verzocht wordt de bescherming van de ecologische verbindingzone langs de rijksweg A6 in de voorschriften te regelen;
7. Gevraagd wordt de toelichting aan te vullen voor wat betreft maatregelen om de bedreiging van het HWA-rioleringsstelsel voor de kwaliteit van het oppervlaktewater op te heffen;
8. Zowel de toelichting als de voorschriften dienen te worden aangevuld voor wat betreft de hinderzone van het LPG-vulpunt;
9. Tenslotte enkele detailopmerkingen van redactionele aard.

reactie

1. De snelste route van en naar De Steiger gaat via de noordelijke ontsluitingsweg vanaf de Noorderdreef. Het overgrote deel van de verkeersbewegingen gaat dan ook langs deze route. De zuidelijke ontsluiting is zodanig uitgevoerd dat bij delen van het tracé (Brugmark, Gildemark) aan de zuidzijde van de weg woningen zijn gesitueerd en langs de noordzijde bedrijven die gericht zijn op deze weg. Zonder grootschalige reconstructies is een verandering van deze situatie niet mogelijk. Er zijn geen plannen om deze reconstructies uit te voeren.
2. De Steiger is een bedrijventerrein dat geheel is uitgegeven, maar nog niet toe is aan grote ingrepen als herstructurering. Er is dan ook nog geen sprake van leegstand of verloedering. Dat betekent dat een aantal ruimtelijk relevante aspecten van duurzaamheid nog nauwelijks aan de orde is. In het bestemmingsplan is duurzaamheid vertaald in een hoger toegestaan bebouwingspercentage (intensiever grondgebruik), het uitgeven van enkele stroken grond (intensiever grondgebruik), behoud van de groene structuur met waar mogelijk kwaliteitsverbetering, opname van de ecologische verbindingzone langs de A6 alsmede verbetering van de langzaam verkeersstructuur. In het bestemmingsplan is tevens een milieuzonering opgenomen. Tevens kan nog worden meegedeeld dat de bediening met openbaar vervoer zeer goed is, de busfrequentie is hoger dan op welk ander bedrijventerrein in de gemeente Almere. Alle bedrijven liggen binnen 400 meter afstand van de bushalte.
3. Naar aanleiding van de reacties van de Provincie Flevoland afdeling ROV, de VROM-inspectie regio Noord-West en Rijkswaterstaat is besloten de mogelijkheid voor zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerrein De Steiger uit te sluiten. Wij betreuren het dat hiermee een belangrijke impuls voor kwaliteitsverbetering van de entree van bedrijventerrein De Steiger komt te vervallen.
4. Op De Steiger zullen geen (grootschalige) zelfstandige kantoren meer worden toegelaten (zie 3).
5. Mocht het huidige bedrijf vertrekken, dan kan wel eenzelfde bedrijf terugkomen in de gebouwen. Indien echter een ander type bedrijf zich vestigt, dus bij beëindiging van *de activiteiten*, mogen slechts bedrijven in een milieucategorie passend in de

- milieuzonering terugkomen. In de voorschriften zal een overgangsregeling worden opgenomen.
6. Ter bescherming van de ecologische verbindingzone zal het bestemmingsplan worden uitgebreid met een aanlegvergunningstelsel.
 7. Het HWA-rioleringsstelsel voert neerslag van verharde oppervlakken af naar het oppervlaktewater. Verharde oppervlakken zijn niet altijd schoon: ze kunnen uitloggen, er kan stof uit de lucht op liggen (atmosferische depositie) en ze kunnen verontreinigd zijn door het gebruik en het beheer. In het bestemmingsplankader zal geen actie worden ondernomen. Dit zal in het kader van een gemeentelijk waterplan worden onderzocht.
 8. De toelichting en de voorschriften worden aangevuld in verband met de aspecten aangaande het LPG-station.
 9. De opmerkingen worden in toelichting en voorschriften verwerkt.

VROM -inspectie Regio Noord-West

opmerkingen

De Inspecteur deelt het standpunt van het College van Gedeputeerde Staten zoals verwoord in hun brief van 25 maart 2002 ten aanzien van enkele punten:

1. Er ontbreekt een duidelijk oplossing voor de aanzienlijke verkeersstromen langs de woonbuurten Gildemark, Noordmark en Brugmark;
 2. De begrippen hogere en lagere milieucategorie zijn verwisseld in paragraaf 6.5;
 3. Er ontbreekt een overgangsregeling voor de bedrijven met een maatbestemming;
 4. De bescherming ten gunste van de ecologische verbindingzone langs de A6 ontbreekt;
 5. Er is geen regeling aangetroffen m.b.t. de consequenties van het LPG-vulpunt, het ondergrondse LPG-reservoir en de binnen de cirkel aanwezige bedrijfswoning;
- Voorts merkt de Inspecteur op dat:
6. Er wordt geanticipeerd op het nieuwe locatiebeleid van de rijksoverheid. Verzocht wordt het vigerende beleid van de overheid te handhaven;
 7. Parkeervoorzieningen kunnen middels een wijzigingsvoegdheid worden gerealiseerd in de bestemmingen Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen. De relatief uitgebreide mogelijkheid tot het realiseren van parkeergelegenheid kan in conflict komen met de groenstructuur. Van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook terughoudend gebruik te worden gemaakt;
 8. In de plankaart en artikel 12 van de planvoorschriften wordt geen maximaal bebouwingspercentage voor de bestemming Recreatieve doeleinden aangegeven;
 9. Aan artikel 23 (strafbepaling) ontbreekt "overtreding van artikel 21, lid 2" als strafbaar feit;
 10. In overweging wordt gegeven de milieuzonering gelijk te laten lopen met bebouwingsvlakken. In geval van situering bebouwingsvlak in twee milieuzones, dan moet gekozen worden voor de laagste milieuzone;
 11. In de legenda wordt een maximaal bebouwingspercentage genoemd welke niet op de plankaart staat aangegeven.

reactie

Voor de beantwoording van de punten 1 t/m 5 wordt verwezen naar de reacties op de gelijklopende opmerkingen van de Provincie Flevoland.

6. Zie de reactie op de opmerking van de provincie Flevoland, afdeling ROV, punt 3.
7. Uitgangspunt is dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien. Met het realiseren van parkeermogelijkheden in openbare ruimte wordt terughoudend omgegaan. De bestemming Verblijfsgebied is enigszins vergroot ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, teneinde op plaatsen waar de parkeerdruk

- niet kan worden opgelost, extra parkeervoorzieningen mogelijk te maken. De groene hoofdstructuur wordt hierdoor niet aangetast. Binnen de bestemming Groenvoorzieningen is de aanleg van parkeervoorzieningen namelijk niet toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid waar aan gerefereerd wordt als zijnde een bedreiging, is bedoeld voor bedrijven die verzoeken om additionele gronduitgifte aansluitend aan hun bedrijfsperceel. De wijziging van de bestemming mag geen nadelige gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Daarin zal worden gekeken naar voldoende behoud van de hoofdgroenstructuur.
8. Het maximale bebouwingspercentage binnen de bestemming Recreatieve doeleinden wordt in de voorschriften vastgelegd.
 9. Het voorschrift zal op dit punt worden aangepast;
 10. Bij situering van een bouwvlak in 2 milieuzones geldt het volgende. Bedrijven die volgens de milieuzonering binnen de hoogst toegestane milieucategorie op een bouwvlak vallen, hebben de mogelijkheid om zware activiteiten te laten plaatsvinden binnen het gedeelte van het bouwvlak waar de hogere milieucategorie is toegestaan. Het gedeelte van het bouwvlak waar alleen de lagere milieucategorie is toegestaan kan het bedrijf vervolgens gebruiken voor lichtere activiteiten, zoals bijvoorbeeld parkeren. Op die manier kan een bedrijf zich vestigen als voor een deel van het kavel een lagere milieucategorie wordt toegelaten dan waar het bedrijf in valt. In de toelichting (H. 5) wordt de te hanteren werkwijze uitgelegd.
 11. Er geldt geen maximum bebouwingspercentage binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Binnen de bestemming Recreatieve Doeleinden echter wel, dit zal in het voorschrift worden verwerkt. De aanduiding maximum bebouwingspercentage op de plankaart zal worden verwijderd.

Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

Het voornemen zelfstandige kantoorvestigingen mogelijk te maken alsmede de normering voor de kantoorfunctie bij bedrijven geven aanleiding tot de volgende opmerkingen.

opmerkingen

Naar verwachting zal vanwege de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen gaan gelden. Het merendeel van de in het bestemmingsplan geschetste activiteiten passen binnen de in het nieuwe locatiebeleid genoemde specifieke werkmilieus, doch niet zonder meer.

Geadviseerd wordt om vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe locatiebeleid alvast hierop te anticiperen.

reactie

Zie de reactie op de opmerking van de provincie Flevoland, afdeling ROV (punt 3).

Waterschap Zuiderzeeland

opmerkingen

1. In een reactie op een drietal bestemmingsplannen, waaronder De Steiger, geeft het Waterschap aan dat kunstobjecten in de bestemming Water strijdig kunnen zijn met een goed waterbeheer;
2. De taluds bij watergangen horen tot het watersysteem. Deze dienen daarom bestemd te worden als zijnde Water.

reactie

1. Het Waterschap zal te allen tijde het waterschapsbelang kunnen wegen bij een afgifte van haar vergunning ingevolge de Keur. Hierdoor zal het waterschapsbelang altijd volledig meegewogen worden;

2. De oevers hebben een bestemming overeenkomstig gebruik. Dat is in dit geval de bestemming Groenvoorzieningen. Het waterschap heeft ter bescherming van het waterstaatsbelang eigen instrumentarium tot haar beschikking. Overigens vallen de in het plangebied aanwezige watergangen in de toegevoegde bestemming Ecologische verbindingzone. In het voorschrift voor deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hiermee worden een aantal werkzaamheden vergunningplichtig, waaronder het dempen of vergraven van watergangen.

Ministerie van Economische Zaken

opmerkingen

Het ministerie geeft aan in te kunnen stemmen met het in beperkte mate toestaan van de kantoorfunctie langs de Noorderdreef. Voorts geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

reactie

Door opmerkingen van andere instanties wordt nog slechts de realisering van kleinschalige zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt op bedrijventerrein De Steiger. Grootschalige zelfstandige kantoren zijn vanwege rijks- en provinciaal locatiebeleid op deze locatie niet mogelijk.

Zie de reactie op de opmerking van de provincie Flevoland, afdeling ROV (punt 3).

Kamer van Koophandel Flevoland

opmerkingen

1. De Kamer van Koophandel Flevoland leest dat in het bestemmingsplan sprake is van de *mogelijkheid* van realiseren van kantoorbebouwing en niet de *verplichting*;
2. De verruimde mogelijkheden voor de ontsluiting leiden slechts tot verbetering als ze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. In dit verband wordt gevraagd naar de bedoeling van de reservering voor een doorsteek nabij het Spittershoekcomplex;
3. Gaarne de openbaar-vervoersmogelijkheid naar Veluwsekant bekijken.

reactie

1. Dit is correct, op basis van een bestemmingsplan wordt een nieuwe ontwikkeling toegelaten en kan niet verplicht worden gesteld. Echter, naar aanleiding van de reacties van de VROM-inspectie regio Noord-West, de Provincie Flevoland afdeling ROV en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat (zie ad. 1, punt 3) zal de mogelijkheid voor grotere zelfstandige kantoren komen te vervallen. Wij betreuren het dat hiermee een belangrijke impuls voor kwaliteitsverbetering van de entree van bedrijventerrein De Steiger komt te vervallen.
2. Het bestemmingsplan maakt op drie punten een verbetering van de ontsluiting mogelijk. Van deze drie punten wordt de doorsteek van de Steiger 16 naar de hoofdontsluiting daadwerkelijk gerealiseerd. De overige twee maatregelen worden in dit plan planologisch mogelijk gemaakt. De plannen zijn nog onvoldoende uitgewerkt dat al een realisatietermijn kan worden genoemd.
Met het oog op een eventuele functieverandering van het nutstuinencomplex Spittershoek in de toekomst is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de mogelijkheid van een ontsluiting van dit gebied via De Steiger. Zodoende is een herziening van het bestemmingsplan De Steiger niet nodig. Zolang Spittershoek geen andere functie krijgt, is aanleg van de ontsluiting niet aan de orde. Een eventuele ontsluiting via de Oude Waterlandseweg is niet onmogelijk, maar het onnodig kruisen van de leidingenstraat ten zuiden ervan dient te worden voorkomen.

3. Vanwege de aanleg van de nieuwe busbaan ten noorden van de A6 langs het Weerwater, die aansluit op het bestaande busnet bij busstation 't Oor, ontstaat er een goede en snelle verbinding met Veluwsekant. Hierdoor is er geen noodzaak om door de groene hoofdstructuur een nieuwe busbaan te projecteren.

Vereniging Bedrijfskring Almere

De Vereniging stemt in met de ruimere ontwikkelingsmogelijkheden die het plan aan individuele bedrijven biedt en die de uitstraling van het terrein verbeteren.

opmerkingen

Gevraagd wordt de mogelijkheid van een tweede ontsluiting voor De Steiger te bezien, vanaf rijksweg A6, in relatie tot de algehele interne ontsluiting van Almere bij de uitwerking van het structuurplan.

reactie

Er zijn geen plannen voor een tweede ontsluiting. Ook in het voorontwerp structuurplan wordt een degelijke ontsluiting niet genoemd. Vanwege de provinciale ecologische verbindingzone onderlangs de A6 zou overigens een dergelijke ontsluiting op problemen stuiten. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hier daarom dan ook niet in.

NS Vastgoed

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Tennet bv

Tennet, beheerder van boven- en ondergrondse hoogspanningskabels, heeft in het plangebied geen kabels en dus geen belang.

Gastransport Services (onderdeel van N.V. Nederlandse Gasunie)

opmerkingen

Verzoek om een tweetal gastransportleidingen en een gasontvangststation op te nemen op de plankaart.

reactie

De leidingen met aan weerszijde een bebouwingsvrije zone van 5 meter zullen door het opnemen van een dubbelbestemming op de plankaart worden beschermd. Ook het gasontvangststation zal eveneens worden opgenomen en beschermd. Het betreft een bestaand bedrijventerrein. Binnen de toetsingsafstand van de gasleiding zijn alleen bedrijfsgebouwen toegestaan. Het bestemmingsplan zal in het betreffende voorschrift een regeling opnemen waarbij binnen de toetsingsafstand geen kantoorruimten voor meer dan 50 personen worden toegelaten, vanwege het dan optredende groepsrisico.

Milieuraad Almere

opmerking

De bosverbinding langs de A6 is zowel in de gemeentelijke Groenstructuurvisie als in ROSA 2015 opgenomen als ecologische verbindingzone. Deze status is bevestigd in het Omgevingsplan Flevoland. De strook heeft nu een breedte variërend van 80 tot 120 m. Wij pleiten voor een bosverbinding van 250 m breed, gemeten vanaf de grenssloot van de snelweg. Deze breedte is nodig om de ecologische zone goed te laten functioneren. Hiervoor moet een deel van het bedrijventerrein de bestemming 'natuur' moeten krijgen. Er hoeven geen gebouwen te worden afgebroken, maar in deze zone dienen geen nieuwe gebouwen te worden toegestaan.

reactie

Het streven van de gemeente is gericht op het goed functioneren van de ecologische verbindingzone. Onderhavig bestemmingsplan erkent dit, doordat aan de gronden de bestemming 'bos' en 'groen' is toegekend. Wij zullen, teneinde de natuurlijke waarden van de zone te behouden, de bestemmingsartikelen uitbreiden met een aanlegvergunningstelsel. Deze zone wordt met een aanduiding op de plankaart nader aangeduid. Het aanwijzen van 'natuurlijke verbindingen' in bestaand stedelijk gebied leidt tot compromissen. Zo is de gewenste breedte van de zone ter plaatse van De Steiger groter dan de beschikbare ruimte. De gemeente streeft echter naar realisatie van de ecologische zone binnen de gegeven fysieke ruimte.



Ingekomen poststuk gemeente Almere	5 APR. 2002
Dienst/Afdeling DSO/rb	Nr. DSO/2002/1822
Ontvangst- bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen	Fotokopie voor 1 2 3 4

Telefoon
0320) 2652 65
Fax
0320) 2652 60
E-mail
provincie@flevoland.nl
Website
www.flevoland.nl

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Datum
25 maart 2002

Bijlage

Uw kenmerk

DSO/2002/96/ms

Ons kenmerk

ROV/02.002385/B

Onderwerp

Vooroverleg inzake voorontwerp
Bestemmingsplan "De Steiger".

Geacht college,

Het voorontwerp bestemmingsplan "De Steiger", dat u mij in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft toegezonden, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Op pagina 13 van de toelichting beschrijft u de bestaande verkeerssituatie, waarbij u aangeeft dat de aantakking van het zuidelijk deel van U-vormige hoofdontsluiting op de Noorderdreef tot gevolg heeft dat er aanzienlijke verkeersstromen plaatsvinden langs de ten zuiden van het bedrijventerrein gelegen woonbuurten Gildemark, Noordmark en Brugmark. Op pagina 19 gaat u in op een drietal acties met betrekking tot de infrastructuur, die voortvloeien uit de beleidsnota "De Steiger en De Paal (2000)". Het onderhavige bestemmingsplan gaat echter niet in op een oplossing van de aanzienlijke verkeersstromen langs de woonbuurten. Ik geef u in overweging het plan aan te vullen met eventuele maatregelen ter oplossing van deze ongewenste verkeersbewegingen.

In hoofdstuk 4 geeft u aan dat Almere zich tot taak heeft gesteld 5000 arbeidsplaatsen per jaar te realiseren. In het kader hiervan constateert u dat de gemeente tegen de grenzen van het stedelijk gebied aanloopt. Intensivering van het grondgebruik, door onder andere het opnemen van grotere bouwhoogtes en hogere bebouwingspercentages, ligt dan voor de hand, aldus de toelichting. Ik lees in de toelichting echter niets over de toepassing van de door de provincie, samen met de gemeente(n), opgestelde "Handreiking Duurzame kwaliteit op bedrijventerreinen". Ik geef u in overweging aan te geven welke aspecten van duurzaam bouwen een rol hebben gespeeld bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Uit oogpunt van intensivering van het ruimtegebruik alsmede vanwege de uitstraling van het bedrijventerrein stelt u voor representatieve kantoorfuncties toe te staan aan de Noorderdreef. Ten aanzien van de intensivering van het ruimtegebruik verwijs ik naar mijn vorige opmerking inzake duurzaam bouwen. Voor de vestiging van kantoren merk ik op dat op dit moment het locatiebeleid van toepassing is zoals dat is verwoord in het Omgevingsplan Flevoland en het Provinciaal verkeers- en vervoersplan. Het bedrijventerrein De Steiger is in het Omgevingsplan Flevoland getypeerd als een C1-locatie, waar zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan. U anticipeert op het nieuwe locatiebeleid, zoals geformuleerd in de Vijfde nota over de ruimtelijke ordening. Ik merk hierover op dat in het Kabinetsstandpunt (deel 3) van 28 november 2001 inzake de Vijfde nota is aangegeven dat het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) wordt vervangen door een integraal locatiebeleid. Dit integrale locatiebeleid dient meerdere doelstellingen: economie, bereikbaarheid en leefmilieu. Provincies, kaderwetgebieden en gemeenten dienen deze doelstellingen te concretiseren in streek-, structuur- en bestemmingsplannen en in de provinciale en regionale verkeers- en vervoersplannen.

Inlichtingen bij



Doorkiesnummer

(0320) 265520

Verzonden d.d.

5 APR. 2002

Bezoekadres

Visarenddreef 1
Lelystad



Deze concretisering heeft echter nog niet plaats gevonden. Dit jaar wordt een aanvang genomen met de evaluatie van het provinciale locatiebeleid. Hierbij zal ook het beleid zoals dat is verwoord in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening mede in beschouwing worden genomen. Op basis van een inventarisatie van knelpunten bij gemeenten als gevolg van het bestaande locatiebeleid, zal worden bekeken of een nieuw beleid wenselijk is en zo ja of er dan ook behoefte bestaat aan een interim-beleid. Gelet hierop kan thans nog niet vooruit worden gelopen op een interim-beleid. In hoofdstuk 4 van de toelichting geeft u aan dat op het bedrijventerrein De Steiger langs de Noorderdreef zelfstandige kantoren worden toegestaan, mits sprake is van kleinschaligheid. In de voorschriften echter ontbreekt het criterium van kleinschaligheid, zodat op basis van dit plan langs de Noorderdreef grootschalige kantoorontwikkeling tot de mogelijkheid behoort. Een dergelijke ontwikkeling is in strijd met het Omgevingsplan. Daar kleinschalige kantoorontwikkelingen ongewenst zijn op A- en B-locaties omdat dit ten koste zou gaan van de potenties van deze locaties, acht ik kleinschalige kantoorontwikkeling op C1-locaties niet in strijd met het Omgevingsplan. Deze kleinschaligheid dient dan wel tot uiting te komen in het maximaal toegestane aantal m² kantoorvloeroppervlakte per vestiging in de voorschriften van het plan, eventueel in combinatie met het vereiste van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. Overigens merk ik op dat uw college vrijstelling kan verlenen van het geldende bestemmingsplan ex artikel 19 lid 3 van de WRO juncto artikel 20 van de BRO voor het wijzigen van het gebruik van opstallen in de bebouwde kom mits het gebruik niet meer omvat dan een bruto-vloeroppervlakte van 1500 m².

Op pagina 22 van de toelichting gaat u in op de milieuzonering van het bedrijventerrein. U geeft aan dat twee bedrijven zijn gevestigd boven de toegestane milieucategorie. Deze bedrijven krijgen volgens de toelichting een maatbestemming, waardoor bij vertrek alleen een bedrijf in de *hogere* categorie is toegestaan. Gezien het doel van milieuzonering – het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies – ga ik er van uit dat hier wordt bedoeld in een *lagere* categorie. In artikel 3 van de voorschriften en op de plankaart zijn deze bedrijven weliswaar specifiek bestemd, echter op basis van deze regeling blijven genoemde categorieën van bedrijven op de aangewezen locaties toegestaan. Ik verzoek u hiervoor een overgangsregeling in het plan op te nemen.

In paragraaf 4.2 meldt u terecht dat in het Omgevingsplan Flevoland een ecologische verbindingzone is opgenomen langs de rijksweg A-6 ter hoogte van het bedrijventerrein De Steiger. In de bestemming "Groenvoorziening" noch in de bestemming "Bos" geniet deze ecologische verbindingzone enige bescherming. Ik verzoek u de voorschriften hierop aan te passen door de ecologische verbindingzone als zodanig te bestemmen.

In paragraaf "5.4 Water" geeft u aan dat door het HWA-rioleringsstelsel een bedreiging kan ontstaan voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Hieruit blijkt echter niet of u voornemens bent maatregelen te treffen om deze bedreiging op te heffen. Ik geef u in overweging de toelichting hierop aan te vullen.

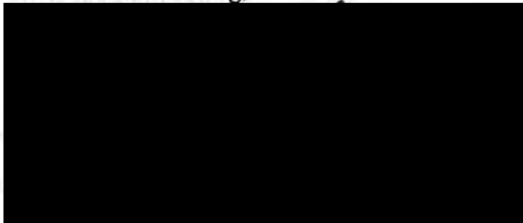
Op de plankaart is een aanduiding "Hinderzone LPG-vulpunt" opgenomen. In de voorschriften echter ontbreekt een regeling inzake de consequenties van het aanwezige LPG-vulpunt. Ik verzoek u nadrukkelijk een adequate regeling hiervoor op te nemen in de betreffende bestemmingen. Overigens verdient het plan aanvulling inzake het aanwezige LPG-vulpunt. Zo wordt in de toelichting niet aangegeven dat deze afstandsmaat voortvloeit uit de Integrale Nota LPG, waarin het externe veiligheidsbeleid voor LPG-tankstations is vastgelegd. In deze Nota zijn afstandsmaten opgenomen tot een woonwijk van 80 meter voor een LPG-vulpunt/opstelpunt en 40 meter voor een ondergronds LPG-reservoir. Deze laatste afstandsmaat is niet weergegeven op de plankaart. Evenmin is melding gemaakt van de binnen de cirkel aanwezige bedrijfswoning.



Tot slot nog enkele detailopmerkingen die aanpassing behoeven. Bij de inhoudsopgave van de voorschriften ontbreekt "Artikel 4 bedrijfsdoeleinden en kantoren". In artikel 1 onder b. ontbreekt het nummer van de plankaart. In artikel 1 en 2 worden twee verschillende definities van "Bebouwingspercentage" gegeven. In de legenda van de plankaart is de aanduiding "Maximaal bebouwingspercentage" opgenomen, echter op de plankaart zelf ontbreekt deze aanduiding. In artikel 3 lid 4 wordt verwezen naar de subbestemming "B(kw)" in plaats van "B(k)", zoals opgenomen op de plankaart. In hetzelfde artikel onder lid 6 wordt verwezen naar het bepaalde in lid 1 onder f in plaats van lid 1 onder d. In artikel 12 lid 3 onder b wordt gesproken over *bouwhoogte*, terwijl op de plankaart binnen deze bestemming wordt uitgegaan van een *goothoogte*. In artikel 23 wordt abusievelijk verwezen naar artikel 18 lid 1 in plaats van artikel 19 lid 1.

Hoogachtend,

het hoofd Ruimtelijke Ordening
en Volkshuisvesting,





Inspectoraat-Generaal VROM

VROM-Inspectie regio Noord-West

Kennemerplein 6-8/Postbus 1006

2011 MJ/2001 BA Haarlem

tel: 023-5150700

fax:023-5150777

Ingekomen op: 23 JULI 2002
050/RB
050/2002/36/34

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

3264/POLL/KOOP

23 juli 2002

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan "De Steiger" overleg ex artikel 10 BRO, gemeente Almere

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bericht ik u dat bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan mij uit een oogpunt van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieuhygiëne aanleiding geeft tot het maken van navolgende opmerkingen.

Ik deel het standpunt van het College van Gedeputeerde Staten zoals verwoord in hun brief van 25 maart 2002 ten aanzien van de navolgende punten:

- er ontbreekt een duidelijke oplossing voor de aanzienlijke verkeersstromen langs de woonbuurten Gildemark, Noordmark en Brugmark;
- de begrippen hogere en lagere categorie bij een eventueel vertrek van bedrijven die zijn bestemd met een maatbestemming zijn verwisseld; ook ontbreekt een overgangsregeling voor deze specifiek bestemde bedrijven;
- de bescherming ten gunste van de ecologische verbindingzone langs de rijksweg A6 ontbreekt;
- er is geen regeling aangetroffen met betrekking tot de consequenties van het LPG-vulpunt, het ondergrondse LPG-reservoir en de binnen de cirkel aanwezige bedrijfswoning.

Verder merk ik op dat met het toestaan van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen wordt geanticipeerd op het nieuwe locatiebeleid van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening waar de regie van de invulling van het locatiebeleid meer bij provincie en gemeenten wordt neergelegd. Het huidige rijkslocatiebeleid biedt echter geen enkele ruimte voor de vestiging van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen. Ik verzoek u dan ook het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Onder de paragraaf parkeren, op bladzijde 20 van de toelichting is aangegeven dat de groene randen/groenstroken als parkeergelegenheid worden heringericht. Uit de voorschriften, artikel 8 (verblijfsgebied) en artikel 9 (verkeersdoeleinden) blijkt voorts dat in geval van additionele gronduitgifte, door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming "bedrijfsdoeleinden" kan

Bijlagen:



Kenmerk

3264/POLL/KOOP

Datum

23 juli 2002

Bladnummer

2

worden uitgebreid. De gronden met de bestemming “bedrijfsdoeleinden” kunnen eveneens worden ingericht als parkeergelegenheid. De relatief uitgebreide mogelijkheid die het onderhavige bestemmingsplan biedt tot het realiseren van (bedrijfs)bebouwing c.a. en parkeergelegenheid kan in conflict komen met de groenstructuur zoals aangegeven op bladzijde 14 en 15 van de toelichting. Van de wijzigingsbevoegdheid zoals vermeld in de artikelen 8 en 9 van de planvoorschriften dient dan ook terughoudend gebruik te worden gemaakt.

Op de plankaart en in artikel 12 van de planvoorschriften wordt geen maximaal bebouwingspercentage op de gronden met de bestemming “recreatieve doeleinden” aangegeven. In de toelichting wordt onder paragraaf 6.5 evenwel vermeld dat binnen de bestemming maximaal 10% van het oppervlak bebouwd mag worden. Gelet op het vorenstaande verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Aan artikel 23 (strafbepaling) ontbreekt “overtreding van artikel 21, lid 2” als strafbaar feit. Ik verzoek u artikel 23 - met inachtneming van de reeds door gedeputeerde staten gemaakte opmerking ten aanzien van dit artikel – in vorenstaande zin aan te passen.

Uit de plankaart blijkt dat de milieuzoneringsgrenzen door bebouwingsvlakken en gebouwen heen lopen. Voor de betreffende bestaande bedrijven heeft dit vanwege het overgangsrecht geen directe consequenties, doch voor nieuw te vestigen bedrijven leidt deze wijze van milieuzonering tot praktische problemen. Bovendien komt in dit licht bezien de mate van handhaafbaarheid van het bestemmingsplan ter discussie te staan. Ik geef u dan ook in overweging om de milieuzonering gelijk te laten lopen met de bebouwingsvlakken. Wellicht ten overvloede merk ik daarbij op dat in het geval dat een bebouwingsvlak is gesitueerd in twee milieuzones, voor het betreffende bebouwingsvlak wordt gekozen voor de laagste milieuzone.

Tenslotte merk ik op dat er in de legenda bij de plankaart een maximaal bebouwingspercentage wordt genoemd en dit percentage vervolgens nergens op de kaart te ontdekken is.

Hoogachtend,
de regionaal inspecteur,



Bijlagen

Ingekomen poststuk gemeente Almere	29 JAN. 2002		
Dienst/Afdeling DSO/RB	Nr.	DSO/2002/478	
Ontvangst- benoeding <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen	Fotokopie voor 1 2 3 4		

Gemeente Almere
 [redacted]
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE

Lelystad 24 januari 2002
 Ons kenmerk WBL/233

Verzonden 25 JAN. 2002
 Uw brief van 21 november 2001
 10 januari 2002
 Uw kenmerk DSO/2001/1921/ms
 DSO/2002/96/ms
 DSO/2002/97/ms
 Toestel 821

Bijlage(n)

Behandeld door [redacted]

Onderwerp Bestemmingsplannen Waterwijk, De Steiger en Stedenwijk

Geachte mevrouw [redacted]

Naar aanleiding van uw verzoek om een reactie op de voorontwerp bestemmingsplannen Waterwijk, De Steiger en Stedenwijk van november 2001 het volgende.

Voorschriften

In de Voorschriften staat bij de doeleindenomschrijving van het artikel Water dat de gronden op de plankaart aangewezen als Water onder andere bestemd zijn voor kunstobjecten. Het plaatsen van kunstobjecten kan echter strijdig zijn met het uitvoeren van een goed waterbeheer. Als waterschap willen wij deze bestemming uit de doeleindenomschrijving verwijderd zien. In het individuele geval kan bekeken worden of kunstobjecten in een bepaalde vorm kunnen worden toegestaan.

Plankaart

De taluds van de watergangen zijn bestemd als Groenvoorziening. Taluds behoren als onderdeel van het profiel van de watergang tot het watersysteem. In het bestemmingsplan dienen watergangen daarom van insteek tot insteek te worden bestemd als zijnde Water.

postadres

Postbus 229, 8200 AE Lelystad
 waterschap@zuiderzeeland.nl
 telefoon (0320) 274911
 fax (0320) 247919

bezoekadres

Lindelaan 20
 8224 KT Lelystad

Ons Kenmerk WBL/233
Bladnummer 2

Tenslotte

Ik verzoek u aan te geven welke onderdelen naar aanleiding van mijn reactie worden aangepast. Graag verneem ik dit, samen met de verdere planning en termijnen, vóórdat het plan de verdere procedure ingaat.

Hoogachtend,

namens het college van Dijkgraaf en Heemraden
van het waterschap Zuiderzeeland,

het hoofd van de afdeling
Waterbeleid,

[Redacted signature]

[Redacted line]



Aan
 College van Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Almere
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE

Ingekomen poststuk gemeente Almere	26 MAART 2002
Dienst/Afdeling DSO/ RB	Nr. DSO/2002/1609
Ontvangst- bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	Fotokopte voor 1 2 3 4

Contactpersoon
 [REDACTED] (RSO)

Datum
 25 maart 2002

Ons kenmerk
 RS 3688

Onderwerp

Reactie voorontwerp bestemmingsplan 'De Steiger' in het kader van overleg ex artikel 10 Bro

Doorkiesnummer
 (0320) 29 7580

Bijlage(n)

-

Uw kenmerk

DSO/2002/96/ms

Geacht College,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heb ik van u het voorontwerp bestemmingsplan 'de Steiger' ontvangen. Bij bedrijventerrein 'de Steiger' gaat het om een traditioneel bedrijventerrein dat wordt aangeduid als C1-locatie gebaseerd op het locatiebeleid van de provincie Flevoland; de functies betreffen schone industrie, assemblage, distributie en opslag, voorts zijn er enkele perifere detailhandelsvestigingen op het terrein gevestigd. Het voorontwerp bestemmingsplan richt zich vooral op het vastleggen van de huidige situatie, hiernaast worden er ook een aantal nieuwe ontwikkelingen geschetst. Zoals de vestiging van zelfstandige kantoren langs de Noorderdreef, de aanpassing van de ontsluiting van het terrein en de inrichting van een ecologische verbindingszone. Het voornemen om zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein te vestigen en de normering voor de kantoorfunctie bij bedrijven geven mij aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld in een periode dat het locatiebeleid van het rijk aan veranderingen onderhevig is.

Formeel is het huidige ABC-locatiebeleid uit de VINEX en het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer vigerend. Op grond van het huidige locatiebeleid wordt het bedrijventerrein 'de Steiger' door mij beschouwd als een C-locatie. Zelfstandige kantoren zijn op een C-locatie niet toegestaan terwijl de kantoorhoudendheid van bedrijven niet groter mag zijn dan 30% van het bruto vloeroppervlak per bedrijfskavel, met een maximum van 20.000 m² bruto vloeroppervlak.

Met de inwerkingtreding van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Nationaal Verkeers en Vervoersplan (NVVP), naar verwachting dit jaar nog, worden het ABC-locatiebeleid en het PDV/GDV beleid vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen.



Het merendeel van de in het bestemmingsplan geschetste activiteiten zouden passen binnen de in het nieuwe locatiebeleid genoemde *specifieke werkmilieus* (hiernaast worden ook centrummilieus en gemengde milieus onderscheiden). In de *specifieke werkmilieus* worden uitsluitend bedrijven en voorzieningen toegelaten die niet inpasbaar zijn in de andere stadsmilieus, geen arbeids- en bezoekersintensieve functies hebben en een goede aansluiting op het wegennet behoeven. De in het bestemmingsplan genoemde voornemens om zelfstandige en bedrijfsgebonden kantoren te realiseren passen derhalve niet zonder meer binnen het nieuwe locatiebeleid. Optimaal gebruik van een specifiek werkmilieu vergt het tegengaan van de vestiging van arbeids- en bezoekersintensieve functies die binnen de andere milieus goed inpasbaar zijn.

Ik adviseer u dan ook om vooruitlopend op de vaststelling van het NVVP en de Vijfde Nota (naar verwachting in de loop van 2002) in het bestemmingsplan alvast te anticiperen op het nieuwe locatiebeleid.

Ik verwacht u hiermee in dit stadium van de planvorming voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
de hoofdingenieur-directeur,
namens deze,
het hoofd van de stafafdeling Strategie en Juridische Zaken



Commercie

Gemeente Almere
t.a.v. de directeur van de
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 200
1300 AE Almere

Postbus 2319	
Ingekleemd poststuk geadresseerd aan:	3500 GH Utrecht 2 FEB. 2002
Dienst/Afdeling	Nr. DSO/2002/1065
Ontvangst- bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen	Fotokopie voor
	1
	2
	3
	4

Uw kenmerk DSO/2002/96/ms
Ons kenmerk NSV/124/002047
Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan 'De Steiger'

Telefoon 030 - 300 45 05
Telefax 030 - 300 44 00

Utrecht, 23 januari 2002

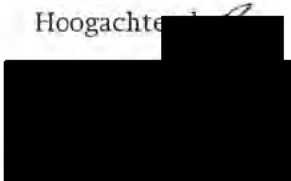
Geachte heer/mevrouw,

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Steiger', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn of gronden van NS zijn er geen belangen van ons in het geding en zenden wij u het plan hierbij retour.

Voor het betrekken van NS bij het artikel 10-overleg zeggen wij u hartelijk dank.

Hoogachtend


Medewerker Ruimtelijke Ordening



**KAMER VAN KOOPHANDEL
FLEVOLAND**

Gemeente Almere
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
[REDACTED]
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Ingekomen poststuk gemeente Almere	02 APR. 2002	
Dienst/Afdeling	Nr.	
[REDACTED] DSO/RB	DSO/2002/	1728
Ontv. op best. ind. <input type="checkbox"/> [REDACTED] <input type="checkbox"/> [REDACTED]	Fotokopie voor	
	1	
	2	
	3	
	4	

► **KANTOOR LELYSTAD**
HET RAVELIJN 1
T (0320) 286 286 F (0320) 222 543

ONS KENMERK
SB

DOORKIESNUMMER

DATUM
26 maart 2002

ONDERWERP
reactie voorontwerp bestemmings-
plan "De Steiger"

E-MAIL

BIJLAGE(N)

Geachte heer [REDACTED]

In het ontwerp bestemmingsplan "De Steiger" zoals dat nu voorligt kan de kamer van koophandel zich vinden. Twee opmerkingen zou ik echter graag plaatsen, te weten:

- § 4.1. en 6.2 wordt gesproken over het mogelijk maken van zelfstandige kantoorbebouwing langs de Noorderdreef: ik leidt hieruit af dat op de betreffende locatie de *mogelijkheid* wordt geschapen tot kantoorbouw en niet de verplichting;
- De verruimde mogelijkheden voor de ontsluiting van het bedrijventerrein (§ 4.4) scheppen verbetering, mits uiteraard concrete invulling wordt gegeven aan deze mogelijkheden. In dat kader lijkt het ons van belang dat niet alleen de belangen in het plangebied een rol spelen, maar dat het perspectief ruimer zou moeten zijn. Vanuit die optiek zou bijvoorbeeld het idee van de heer Fokkens van Camping Waterhout over de openbaar vervoermogelijkheid naar Veluwe Kant kunnen worden bekeken. In datzelfde kader vraag ik mij af of met de mogelijk te ontwikkelen doorsteek van de eventueel te creëren ontsluiting van het Spittershoek-complex bedoeld wordt een doorsteek buiten dit plangebied naar de Oude Waterlandseweg en/of de A6.

Ik vertrouw erop u met deze reactie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

adviseur regiostimulering

CORRESPONDENTIEADRES:
POSTBUS 123, 8200 AC LELYSTAD
BEZOEKADRESSEN:
KANTOOR LELYSTAD, HET RAVELIJN 1
KANTOOR ALMERE, MARKTMEESTERSTRAAT 8A

ABN AMRO 49.07.70.010
INTERNET: WWW.FLEVOLAND.KVK.NL
E-MAIL: INFO@LELYSTAD.KVK.NL

VOOR INLICHTINGEN UIT DE REGISTERS
0900-123 45 67 (€ 0,65 PER MINUUT)

ALLE INLICHTINGEN WORDEN ZO NAUWKEURIG MOGELIJK GEGEVEN, ZONDER AANSPRAKELIJKHEID ONZERZIJDS.
KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR FLEVOLAND
KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR FLEVOLAND



Aan
College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Ingekomen poststuk gemeente Almere	25 MAART 2002
Dienst/afdeling DSO/ RB	Nr. DSO/2002/1580
Ervaren- postafdeling 1 2 3 4	Fotokopie voor 1 2 3 4

Datum Uw kenmerk Ons kenmerk Bijlage(n)
22-3-2002 DSO/2002/96/ms 354220302/HPK

Onderwerp
voorontwerp-bestemmingsplan De Steiger

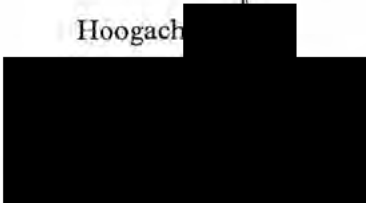
Geacht College,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebt u mij het voorontwerp-bestemmingsplan De Steiger toegezonden.

Het plan geeft in hoofdzaak de juridische actualisatie van het bedrijventerrein De Steiger weer alsmede ontwikkelingen met betrekking tot het in beperkte mate toestaan van kantoorfuncties aan de Noorderdreef.

Ik deel u mede dat ik kan instemmen met de genoemde ontwikkelingen waarmee het terrein als geheel kan winnen aan kwaliteit.

Voor het overige geeft het plan mij geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Hoogachtbaar



hoofd Regio Noord-West

Bezoekadres

Doorkiesnummer

Telefax

Jansweg 15
2011 KL Haarlem

Telefoon 
Telefax (023) 532 36 17

X-400 adres S=EZPOST/C=NL/A=400NET/P=MIN EZ
Internetadres ezpost@minez.nl

tenner bv

Utrechtseweg 310
Postbus 718
6800 AS Arnhem

Telefoon
026 373 11 11

Fax
026 373 11 12

Handelsregister Arnhem
09083317

Gemeente Almere
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Datum 14 januari 2002
Uw referentie DSO/2002/96/ms
Onze referentie IF-NET 02-041
Behandeld door [REDACTED]
Direct nummer [REDACTED]
Direct fax [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan De Steiger

Ingekomen postbus Gemeente Almere	26 FEB. 2002	
Directie/Afdeling DSO/RB	Nr.	DSO/2002/1066
Ontvangst- bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen	Fotokopie voor 1 2 3 4	

Geachte [REDACTED],

Met referte aan bovenvermelde brief deelt tenner bv u namens Saranne B.V. het volgende mede.

In het gebied dat is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan De Steiger, heeft onze vennootschap noch ondergrondse hoogspanningskabels, noch bovengrondse hoogspanningslijnen.

Hoogad
[REDACTED]

Beheerder Grondzaken

te inet





Vereniging Bedrijfskring Almere

College van B&W van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

VBA - BUREAU:
POSTBUS 10110, 1301 AC ALMERE
TEL : 036 - 533 83 93
FAX : 036 - 534 24 11
E-MAIL : VBA@VBA-ALMERE.NL
URL : WWW.VBA-ALMERE.NL

BANK: ABN-AMRO ALMERE, NR. 54.68.39.304
K.V.K. LELYSTAD 40059189

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan De Steiger

Ingeschreven op: getuiste Almere	21 MAART 2002
Dienst/Afdeling DSO/ RB	Nr. DSO/2002/1410
Ontvangst- bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	Fotokopie voor 1 2 3 4

Almere 5 maart 2002

Geacht college,

Met interesse hebben wij kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan De Steiger, dat u ons in het kader van het ambtelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft toegestuurd. Wij willen hier graag het volgende bij opmerken.

De -in samenspraak met de op De Steiger gevestigde ondernemers- geïnventariseerde problemen krijgen hun weerslag in dit ontwerp-bestemmingsplan. Wij stemmen daarom in met uw voornemen nieuwe bedrijfswoningen niet meer toe te laten, hogere bebouwingspercentages mogelijk te maken en via representatieve kantoorfuncties aan de Noorderdreef de uitstraling van het terrein te verbeteren.

De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt nu voorzien vanaf de Noorderdreef. Wij stellen voor -wanneer de algehele interne ontsluiting van Almere bij de uitwerking van het structuurplan wordt opgepakt- ook de mogelijkheid van een tweede ontsluiting van De Steiger vanaf de A6-zijde te bezien. Aan deze kant van het terrein kan vervolgens ook het aangezicht van het terrein worden verbeterd.

Tot slot merken wij op dat twee bedrijven die niet passen in de voorgestelde milieu-zonering, maar wel van oudsher op De Steiger zijn gevestigd, door dit gewijzigde plan niet belemmerd mogen worden in hun bedrijfsvoering.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Bedrijfskring Almere,



DX/1015
1

MILIEU

raad Almere

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Ingekomen poststuk gemeente Almere	08 FEB. 2002
Dienst/Afdeling DSO/RB	Nr. DSO/2002/681
Ontvangst- bevestiging <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen	Fotokopie voor 1 2 3 4

Almere, 5 februari 2002

Geacht college,

In het Groene Weekblad van 12 januari 2002 stond aangekondigd dat tot 11 februari 2002 het voorontwerp bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Steiger ter inzage ligt. Door middel van deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de zienswijze van de Milieuraad Almere op de bestemmingen van dit bedrijventerrein.

Het bestemmingsplan maakt bebouwing voor recreatieve doeleinden mogelijk op een locatie waar het vanuit onze optiek niet gewenst is. Dit deel betreft het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein. Tussen de snelweg en het bedrijventerrein loopt een ecologische bosverbinding. Vanwege de slechte inrichting, het verkeerslawaai van de snelweg en de beperkte breedte functioneert deze bosverbinding niet.

Onderzoek van Rijkswaterstaat, directie IJsselmeergebied (Ecologische Basisstructuur Zuidelijk Flevoland, 1997) wijst uit dat een goed functionerende bosverbinding een breedte van 100 tot 250 m dient te hebben, afhankelijk van de (negatieve) invloed vanuit de omgeving. Dat lawaai van een snelweg hierbij een serieuze factor is, blijkt uit onderzoek onder broedvogels, waaruit blijkt dat een snelweg tot op 1200 m afstand invloed kan hebben op hun gedrag (Dienst Weg en Waterbouwkunde van Rijkswaterstaat, 1992. Het voorspellen van het effect van snelverkeer op broedvogelpopulaties). Ook van marterachtigen is bekend dat hun gedrag beïnvloed wordt door verkeerslawaai. Vooral voor dergelijke kruipende dieren is de ecologische verbinding van belang.

De bosverbinding heeft reeds status gekregen, doordat het in de door u vastgestelde Groenstructuurvisie en ROSA 2015 als "ecologische verbindingszone op regionaal niveau (droog)" is opgenomen. Bovendien is de ecologische bosverbinding opgenomen in het vastgestelde Omgevingsplan voor Flevoland, als onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Het gaat om de enige ecologische bosverbinding tussen de bossen in Zuidelijk Flevoland, waaronder het grootste loofbos van West-Europa (het Horsterwold), die verbinding geeft met de bossen van 't Gooi (via het Naarderbos). Daarom is deze verbinding essentieel voor uitwisseling van dieren en kolonisatie van de bossen in onze polder door dieren afkomstig van het oude land. Veel diersoorten, zoals de eekhoorn en boommarter, ontbreken nog in onze bossen. Deze soorten zullen vanaf het oude land de

polderbossen moeten koloniseren.

Om deze redenen pleiten wij voor een bosverbinding van **250 m breed, gerekend vanaf de grenssloot van de snelweg**. Aangezien de groene zone tussen bedrijventerrein nu nog 80 tot 120 m breed is, zal hiervoor een zekere oppervlakte van het bedrijventerrein de **bestemming 'natuur'** moeten krijgen. Dat wil niet zeggen dat er gebouwen afgebroken moeten worden, maar wel dat er geen nieuwe gebouwen gebouwd/herbouwd mogen worden in deze zone. Het gaat hierbij om een oppervlakte bedrijventerrein van ca 5 ha.

In de groene zone tussen bedrijventerrein en snelweg is een vlak met de bestemming 'recreatieve doeleinden' opgenomen. Dit vlak vormt een grote barrière in de ecologische verbinding. Als bovenstaand verzoek om 5 ha bedrijventerrein de bestemming 'natuur' te geven niet ingewilligd wordt, dringen wij er sterk op aan de betreffende recreatieve voorziening uit te plaatsen. Op deze manier kan al veel winst voor een goed functionerend ecologisch netwerk in Flevoland bereikt worden.

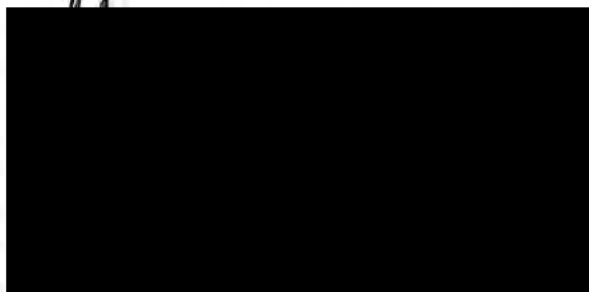
In 1999 hebben wij over dit onderwerp ambtelijk overleg gevoerd met de gemeente Almere. Toen is gesproken over uitwisseling van groen, door de genoemde oppervlakte bedrijventerrein op De Steiger in te ruilen voor een vergelijkbare oppervlakte groen op De Vaart (en daar de oppervlakte bedrijventerrein/kassen uit te breiden). Deze constructie is wat ons betreft nog steeds bespreekbaar.

Een andere oplossingsrichting is dat een deel van het bedrijventerrein direct tegen de snelweg aan komt te liggen (A-locatie, zichtlocaties) met een aansluiting op de toegangsdreef via de toerit naar 't Oor. De ecologische bosverbinding gaat in dat geval dwars door het bedrijventerrein. Deze zone ligt dan verder van de snelweg af. De verstoring door geluid is daardoor minder. Hierdoor kan de zone minder breed uitgevoerd worden. Hierbij denken wij aan een bosstrook van 100 tot 200 m breed, afhankelijk van de categorie bedrijven die in de nabijheid komen te liggen.

Het lijkt ons een logisch uitvloeisel van uw Groenstructuurvisie dat de ecologische verbindingzone de goede maat en een planologische bescherming in dit bestemmingsplan krijgt. Hierbij citeren wij graag een tekst uit de Groenstructuurvisie: "De groenstructuurvisie dient als basis voor: ontwikkelingsplannen, bestemmingsplannen en beheersplannen".

Een logisch vervolg hierop is dat de gehele ecologische verbinding de bestemming 'natuur' krijgt.

Hoogachtend,



Bijlage

Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1

Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieu-aspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog zijn onderverdeeld in subcategorieën) en drie A-categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A-categorieën (categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (o.a. differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten, net als in de VNG-publicatie, uitgegaan van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën. De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking zijn vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|---------------|---|
| categorie 1 : | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2 : | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. |

- categorie 3: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen:
- subcategorie 3.1: toelaatbaar aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook;
 - subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter).
- categorie 4: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:
- subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 meter;
 - subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.
- categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).

Met name bij bedrijven uit categorie 3.1 is er van uitgegaan dat bij de inrichting van het terrein (wijze van ontsluiting, situering van bebouwing) voldoende rekening wordt gehouden met mogelijke hinder in de directe omgeving. Dit kan in voorkomende gevallen worden afgedwongen door middel van de in de voorschriften opgenomen bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan onder meer de situering van de bebouwing.

De bedrijven uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar als op het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en verder respectievelijk 53 en verder van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën.

Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd aan de indeling volgens hoofdstuk I gekoppeld en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijfstypen waar vaak kleinere, weinig hinderlijke bedrijven voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Tenslotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten zich als gevolg van bepaalde technologische ontwikkelingen in positieve zin wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.