

Bestemmingsplan Bedrijvenpark Stichtsekan

Documentnr. 101530
sept. 2005

Opdrachtgever

Gemeente Almere
Stadhuisplein 1
1315 HR ALMERE

Datum vrijgave	Beschrijving revisie	Goedkeuring	Vrijgave
27-09-2005	Bestemmingsplan vastgesteld	Hummelen	Dijkman

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Ligging plangebied	3
1.2	Huidig gebruik	4
1.3	Planvorm	4
1.4	Vigerende Bestemmingsplannen	4
2	Beleidskader	5
2.1	Nationaal beleid	5
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Lokaal beleid	13
2.4	Conclusie	25
3	Uitgangspunten en onderzoeken	27
3.1	Inleiding	27
3.2	Ontwikkelingsplan Almere Stichtsekan	27
3.3	Water Bedrijvenpark Stichtsekan	28
3.4	Duurzaamheid	29
3.5	Energievisie	30
3.6	Milieuzonering Bedrijvenpark Stichtsekan	30
3.7	Parkmanagement	30
3.8	Uitgiftestrategie	31
3.9	MER Almere Hout	31
3.10	Aanvulling MER Almere Hout	32
3.11	Vogelrichtlijn	32
3.12	Flora- en Faunawet	32
4	Beschrijving van het plan	33
4.1	Stedenbouwkundig plan	33
4.2	Beeldkwaliteit	38
4.3	Verkeersstructuur	38
4.4	Groenstructuur	42
5	Milieuaspecten	45
5.1	Milieuzonering	45
5.2	Veiligheid en hulpverlening	49
5.3	Bodemkwaliteit	50
5.4	Bodemgesteldheid	50
5.5	Geluid	50
5.6	Luchtkwaliteit	52
5.7	Nutsvoorzieningen	55
5.8	Waterhuishouding	55
5.9	Grondwaterbeschermingsgebied	57
5.10	Archeologie	58
6	Juridische vormgeving	61
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	67

7.1	Economische uitvoerbaarheid	67
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
7.3	Overleg ex artikel 10 Bro	69
Bijlagen		
bijlage 1	Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten	
bijlage 2	Toelichting op de Staat van horeca-activiteiten	

projectnr. 101530
september 2005
Toelichting

Bestemmingsplan
Bedrijvenpark Stichtsekan
Gemeente Almere



1 Inleiding

De gemeente Almere realiseert in het kader van haar VINEX-opdracht in de periode 1995-2005 30.000 woningen. Dit zijn per jaar 3.000 woningen, oftewel ca. 8.000 inwoners. Het is belangrijk om deze inwoners in Almere een arbeidsplaats te kunnen aanbieden. Daarom heeft de gemeente Almere een jaarlijkse taakstelling om 5.000 arbeidsplaatsen te realiseren. Dit is inclusief een nog in te lopen achterstand uit het verleden. Om dit waar te maken worden steeds weer nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. Door de hoge taakstelling zijn vele hectaren bedrijventerrein noodzakelijk. Op dit moment is de voorraad laag en zit de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Economische Zaken te springen om nieuwe terreinen voor potentiële bedrijven te kunnen uitgeven. Een belangrijke te ontwikkelen locatie is het Bedrijvenpark Stichtsekant, met circa 135 ha. uit te geven terrein.

In het provinciaal Omgevingsplan is de locatie Stichtsekant opgenomen als te ontwikkelen bedrijvenpark van (boven)regionale betekenis. Hierbij is aangegeven dat in verband met de entreefunctie van Flevoland en Almere Bedrijvenpark Stichtsekant hoogwaardig ingericht dient te worden qua architectuur, landschappelijke inpassing en zonering. Hierbij moet het gaan om een duurzame ontwikkeling door integrale benadering van belangen op het gebied van milieu, water, ruimtelijke ordening en economie.

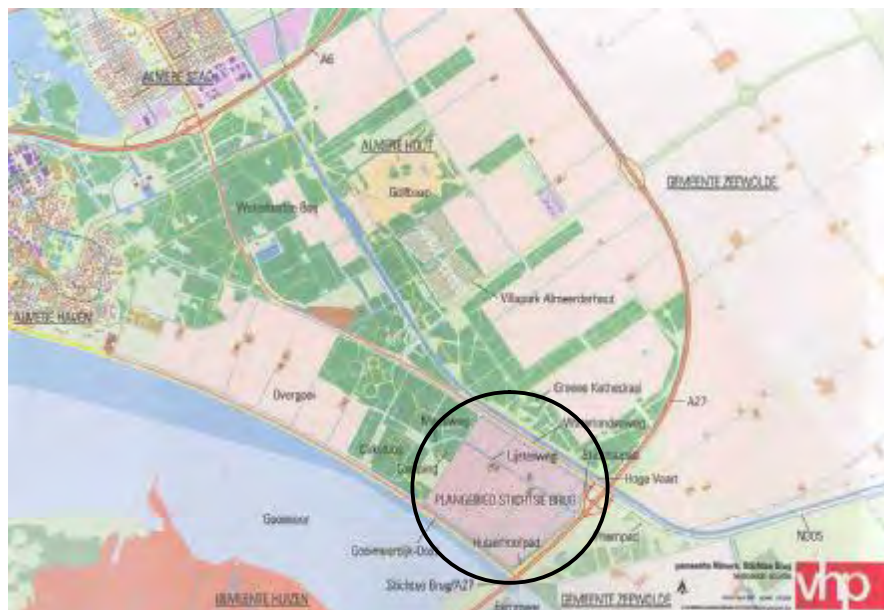
Naast dit bestemmingsplan is, als uitwerking van het Ontwikkelingsplan Stichtsekant, tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan stelt regels aan de openbare ruimte en de bebouwing met als doel samenhang, of juist diversiteit, binnen de verschillende planonderdelen te bereiken.

Het beeldkwaliteitsplan vormt in formele zin geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Het plan wordt echter wel vastgesteld door het college van B en W en geaccordeerd door de welstandscommissie. Het vormt daarmee de toetsingsbasis voor de welstandscommissie en het college bij het verlenen van bouwvergunning en vrijstellingen.

1.1 Ligging plangebied

Het Bedrijvenpark Stichtsekant ligt in de kern Almere-Hout. Deze kern moet op het bestaande villapark Almeerderhout, Stadsrand wonen en bedrijventerrein Vogelweg na nog geheel worden ontwikkeld. In de ontwikkeling van de kern Almere-Hout loopt Stichtsekant vooruit.

Het gebied ligt ingeklemd tussen de autosnelweg A27, de Waterlandseweg, de Gooimeerdijk en het Cirkelbos. De directe omgeving wordt gekenmerkt door bos, water en wegen. Het gebied bestaat uit een oppervlakte van circa 215 ha. In de toekomst zal ten noordoosten van het terrein een woonwijk ontwikkeld worden. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.2 Huidig gebruik

Het plangebied is in gebruik als agrarisch gebied. In het gebied zijn vier agrarische bedrijven (inclusief bedrijfswoningen- en gebouwen) gesitueerd.

1.3 Planvorm

Het te realiseren nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw bedrijventerpark gericht op industrieel, logistieke, gemengde en hoogwaardige bedrijven planologisch mogelijk.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor een gemengde planvorm. Een gedetailleerde bestemming met ruime flexibiliteit waar mogelijk en een globale nader uit te werken bestemming waar nodig. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, gezien de termijn die het ontwikkelen van het bedrijventerrein in beslag zal nemen, dat de grootst mogelijke mate van flexibiliteit wordt nagestreefd.

1.4 Vigerende Bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt thans het bestemmingsplan ‘Almeerderhout’ uit 1983. In dit plan hebben de gronden een agrarische bestemming.

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 Nationaal beleid

Nota Ruimte (2005)

In mei 2005 heeft de tweede kamer de Nota Ruimte aangenomen. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens ('PKB-delen 1') van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij horende analyses. Het ruimtelijke rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek gaat het hierbij om:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen ruimtelijke knelpunten voor economische groei door aanbod van aantrekkelijke vestigingsplekken en aanpak van de verkeerscongestie, met name grote steden en mainports);
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland (stimuleren van meer variatie in het woningaanbod, vooral in de stad zijn meer hoogstedelijke woonmilieus nodig);
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (zorg voor bestaande natuurlijke, landschappelijke en culturele waarde, ontwikkelen van nieuwe waarden);
4. borging van de veiligheid (ingrijpende aanpassingen van het watersysteem en waterhuishouding, sociale veiligheid).

Het Rijk draagt directe zorg voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (voor weg-, spoor- en watervervoer), stelt een (verplichte) basiskwaliteit voor plannen voor het overige gebied vast, zoals het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid, de watertoets, functiecombinaties met water, het groen in en om de stad.

Tussen het bouwen in stedelijke gebieden en het bouwen in het landelijk gebied moet een balans gevonden worden, zonder te vervallen in starre beleidskaders. De steden moeten aantrekkelijker worden voor inwoners met midden- en hoge inkomens. Voorkomen moet worden, dat in de steden een te hoog aandeel mensen met lage inkomens ontstaat. Er is vooral vraag naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en meer ruimte in en om de woning. Planologische bescherming wordt alleen nog voorgeschreven voor natuurgebieden (ecologische hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet).

Het nieuwe locatiebeleid -ter vervanging van het ABC-beleid- kent meerdere doelstellingen:

- Economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- Bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- Leefbaarheid: kwaliteit en variatie in vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Essentieel is het leveren van een bijdrage in het versterken van de vitaliteit van dorpen en steden. Ruimte- en bezoekersintensieve activiteiten passen bij uitstek in goed bereikbare centra. Belangrijk zijn ook gemengde woon- en werkmilieus. Specifieke bedrijfsmilieus zijn er voor bedrijven die door hun aard niet in gemengde omgevingen passen. De lagere overheden zijn verantwoordelijk voor de verdere uitwerking.

Almere vormt integraal onderdeel van het stedelijke netwerk Randstad Holland en van het economisch kerngebied Noordvleugel. Met een snelle openbaarvervoersverbinding van Schiphol en Amsterdam naar Almere en Groningen (de Zuiderzeelijn), ter verbetering van de bereikbaarheid van het noorden en de Noordvleugel van de Randstad, kan Almere een gelijkwaardiger positie ten opzichte van de andere steden binnen de Randstad krijgen. Met deze uitwerking zal het Rijk nog in 2004 starten. Naar verwachting zullen rijk en regio in 2004-2005 een samenwerkingsovereenkomst sluiten over de Zuiderzeelijn. Als voorkeursalternatieven worden de magneetweefbaan en hogesnelheidslijn, alsmede een IJmeervariant, uitgewerkt. Een Intercity- of Hanzelijn+ gelden als terugvalopties.

Verstedelijking, met name groene milieus, moet vooral plaatsvinden in het gebied Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere; dit biedt tevens mogelijkheden deze als economisch verder te ontwikkelen. Vooralsnog kiest het Rijk voor de middenvariant -een groei met 40.000 woningen tot 300.000 inwoners- in plaats van de optie van het mede door het Rijk opgestelde Integraal Ontwikkelingsplan Almere met 400.000 inwoners. Elementen uit het IOP blijven van belang: ambities voor verbetering van de woon-werkbalans, differentiatie in woonmilieus en voorkoming van een achterblijvend voorzieningenniveau. De hiervoor noodzakelijke infrastructuur vergt naar verwachting extra investeringen boven op die voor de autonome ontwikkeling. Het Rijk start een planstudie naar de bereikbaarheid van Almere in de middenvariant -alsmede naar de consequenties voor een hogere en lagere variant- waarbij de Stroomlijnvariant uit 'De Uitweg', doortrekking van de A6 naar de A9 en een IJmeerverbinding worden meegenomen. Uiterlijk in 2006 zal bekeken worden of de uitgangspunten voor de keuze van de middenvariant nog steeds geldig zijn, alvorens het kabinet de maximale rijksbijdrage vaststelt.

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening

Het huidige ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is weergegeven in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (inwerkingtreding 1998), 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 periode tot 2005 3.000 woningen per jaar gebouwd moeten worden en van 2005 tot 2010 2.000 woningen per jaar.

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.

Nota Mobiliteit (2004)

Momenteel wordt er gewerkt aan de Nota Mobiliteit, de opvolger van het in 2002 door de Tweede Kamer verworpen Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). De Nota Mobiliteit geeft de nationale visie op het verkeers- en vervoersbeleid weer tot 2020. Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op haar beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Hoofddoel van de Nota Mobiliteit is daarom verbetering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor, lucht) van deur tot deur binnen de maatschappelijke randvoorwaarden op het gebied van de veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

De Nota Mobiliteit wordt opgesteld op basis van ondermeer het NVVP, dat als doelstelling heeft het bieden van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, waarbij de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel. Het NVVP omvat geen doelstellingen voor vervoerswijzekeuze zoals in het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer. Ook wordt de groei van het gemotoriseerde verkeer niet aan een maximum gebonden. Wel is op het gebied van verkeersveiligheid voor 2010 een reductie van het aantal verkeersdoden en ziekenhuisgewonden met 25% ten opzichte van het huidige niveau als doelstelling opgenomen. De veiligheid op spoor en water moet op het huidige hoge niveau blijven. Dit geldt ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Aandachtspunten in het NVVP zijn ondermeer de visie op mobiliteit en transport, het bereikbaarheidsvraagstuk, de raakpunten met de ruimtelijke ordening en het mobiliteitsmanagement waaronder vallen locatiebeleid, vervoermanagement, fietsbeleid, transportpreventie en -efficiëntie alsook stedelijke distributie.

Ruimte voor regio's (1995)

In de nota 'Ruimte voor regio's' wordt het ruimtelijk-economische beleid beschreven tot het jaar 2000. Ofschoon de economie van de provincie Flevoland een forse groei kent, is er nog steeds een tekort aan arbeidsplaatsen. Hierdoor is een omvangrijke pendelstroom naar het 'oude land' ontstaan. De werkgelegenheid in Flevoland onderscheidt zich bovendien van het landelijke beeld door een zwakke vertegenwoordiging van de industrie en de transport-sector. De zakelijke dienstverlening en groothandelsbedrijven zijn daarentegen relatief sterk vertegenwoordigd. Meer aandacht wordt gevraagd voor toekomstige ruimteclaims. Basis hiervoor zijn de uitkomsten van de studie 'Ruimte voor economische activiteit', waarin een verkennende analyse van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor economische activiteiten is uitgevoerd. Eén van de belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek is dat op termijn (tot 2005) onvoldoende ruimte aanwezig is voor economische activiteiten. Het blijkt dat vooral grote tekorten dreigen bij terreinen voor zware industrie, transport en distributie, en hoogwaardige bedrijven.

In dit verband worden onder andere de regio's Amsterdam, Hilversum, Amersfoort en Utrecht genoemd. Deze dreigende tekorten in de aangrenzende regio's bieden kansen voor de economische ontwikkeling van Almere.

Bedrijfslocatiemonitor - Regionale verkenningen 2010 (1998)

In de bedrijfslocatiemonitor van de ministeries van VROM, EZ en V&W is per regio de aard en omvang van de ruimtevraag, voortkomend uit de groei van het bedrijfsleven, verkend tot 2010. Dat is gebeurd voor verschillende economische scenario's. De berekende ruimtevraag (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 ruimtevraag naar bedrijventerreinen. De belangrijkste ruimtevragende 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 tot 2010 de toename van de ruimtevraag 520 ha (distributie 30 ha, gemengd 450 ha en industrie 40 ha). Geconstateerd wordt dat het aanbod van circa 500 ha (direct uitgeefbaar, dan wel 'harde' plannen) reeds voor 2005 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.

Ruimtelijk economisch beleid, dynamiek in netwerken (1999)

De in 1999 verschenen nota 'Ruimtelijk economisch beleid, dynamiek in netwerken' is de opvolger van Ruimte voor regio's. In de nota 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 Nederland een nieuwe impuls geven. De nota gaat ondermeer in op de ontwikkeling van een netwerkeconomie, de ruimtevraag voor bedrijventerreinen en het economische 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 nieuwe ruimtelijk-economische beleid kent twee pijlers: het ruimtelijk-economische 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 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.

Structuurschema Groene Ruimte (1995)

Het Gooimeer maakt als onderdeel van de Grote Wateren deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals vastgelegd in het Structuurplan Groene Ruimte en geniet als zodanig bescherming. De Stichtse Brug en de zone langs de oostzijde van de A27 ter hoogte van het plangebied Stichtsekanthoek maken onderdeel uit van een ecologische verbindingzone tussen het 'oude' en het 'nieuwe' land. Deze zone is buiten het plangebied gelegen. Bij realisatie van het Bedrijvenpark Stichtsekanthoek gaat geen oppervlakte EHS verloren.

Archeologische monumentenzorg/Nota Belvédère

Het nationaal beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting van ons land. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden. (Nota Belvédère: Ministeries van OCenW, LNV, VROM en V&W. 1999; Cultuurnota 2001-2004: OCenW). Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

Nationale Wet- en regelgeving

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn uit 1979 is van belang om vogels op Europese schaal te beschermen. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich ertoe verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende vogelpopulaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. Doel van de richtlijn is dan ook alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de lidstaten te beschermen door een verbod op het doden en vangen van vogels en op het vernielen, rapen, of in bezit hebben van hun eieren. Ook moeten Speciale Beschermingszones worden ingesteld die voldoende groot en gevarieerd zijn en afdoende worden beschermd. Een klein deel van het Gooimeer is samen met het Eemmeer bij besluit van 18 november 1994 aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in het kader van de Europese Vogelrichtlijn. Voor het Gooimeer betreft het een gebied ten westen van Huizen aan de Noord-Hollandse kust. In paragraaf 3.11 wordt nader ingegaan op de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 6 van de Habitatrichtlijn.

Habitatrichtlijn

Sinds 1992 is binnen de Europese Unie naast de Vogelrichtlijn ook de Habitatrichtlijn van kracht. Deze richtlijn heeft betrekking op de bescherming van de leefgebieden van planten- en diersoorten anders dan vogels en op de bescherming van natuurlijke biotopen. Vergelijkbaar met de Vogelrichtlijn verbiedt deze richtlijn het vangen, doden, plukken en ontwortelen van planten en dieren, het in bezit hebben of verhandelen ervan en het opzettelijk verstoren of vernielen van hun voortplantings- en rustplaatsen. Ook volgens deze richtlijn moeten Speciale Beschermingszones worden ingesteld.

Het bedrijvenpark Stichtsekanthaven is niet gelegen in de nabijheid van een Habitatrichtlijngebied, derhalve zijn geen significante negatieve effecten te verwachten zoals bedoeld in artikel 6 lid 3 van de Habitatrichtlijn.

Flora en Faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. De Flora- en Faunawet (een kaderwet) vervangt een aantal bestaande wetten met regels op het gebied van in het wild levende flora en fauna. De wet heeft tot doel de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid aan in het wild levende planten en diersoorten als functionele elementen van het ecosysteem waarvan zij deel uitmaken. In de wet staat het beschermingsbeginsel voorop. In de wet bevat hoofdstuk twee bepalingen aangaande de aanwijzing van beschermde dier- en plantensoorten.

In het Omgevingsplan 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 automobiliteit. Voor wat betreft het laatste onderwerp is het locatiebeleid zoals dat in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 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 veelmogelijk in de differentiatie van bedrijventerreinen tot uiting te komen. Een dergelijke differentiatie sluit aan bij de door de provincie wenselijk geachte thematisering van bedrijventerreinen.

In het Omgevingsplan is de locatie Stichtsekanthaven (C1-locatie) opgenomen als te ontwikkelen bedrijvenpark van (boven)regionale betekenis. Hierbij is aangegeven dat in verband met de entreefunctie van Flevoland/Almere Bedrijvenpark Stichtsekanthaven hoogwaardig ingericht dient te worden qua architectuur, landschappelijke inpassing en zonering. Hierbij moet het gaan om een duurzame ontwikkeling door integrale benadering van belangen op het gebied van milieu, water, ruimtelijke ordening en economie. Bij duurzame bedrijventerreinen gaat het voornamelijk om bedrijventerreiningerichte kwaliteitszorg die geïntegreerd moet zijn in alle fasen, te weten: ontwerp, uitgifte en beheer.

Ten aanzien van de stedelijke natuur wordt aangegeven dat er behoefte is aan uitbreiding van recreatief groen. De provincie vindt dat bij stedelijke ontwikkeling reeds bij de locatiekeuze en bij de inrichting van nieuwe gebieden in een vroeg stadium aandacht vereist is voor specifieke kenmerken en mogelijkheden van het gebied, opdat een gunstige combinatie van wonen, recreëren en behoud en ontwikkeling van natuur- en milieukwaliteit kan worden behaald. Aangegeven wordt dat de mogelijkheden groot zijn om de ecologische en natuurwaarden van het stedelijk gebied in Flevoland te versterken. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarde is voor de provincie een toetsmoment in het kader van het beoordelen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Het zuidelijk deel van het plangebied Stichtsekanthaven staat in het Omgevingsplan aangegeven als gebied met potenties voor bijzondere zoetwaternatuur. In de planuitwerking voor Stichtsekanthaven kan hieraan invulling worden gegeven door inrichting en beheer van waterloop en oevers onderlangs de dijk af te stemmen op de ecologische potenties.

Partiële herziening Provinciaal omgevingsplan (oktober 2004)

Recente ontwikkelingen zijn aanleiding om enkele onderwerpen uit het Provinciale Omgevingsplan (2000) aan te scherpen. Het betreft onder andere het bedrijfslocatiebeleid, het waterbeleid en verduidelijking van de beschermende werking 'groene' gebiedsaanduidingen.

Het ABC-locatiebeleid wordt vervangen door een bedrijfslocatiebeleid waarmee wordt gestreefd wordt naar een optimale bijdrage aan de vitaliteit van stedelijke netwerken, steden en dorpen, in het bijzonder:

- Versterking van de economische ontwikkeling;
- Beheersing van de mobiliteit door goede bereikbaarheid per openbaar vervoer;
- Efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen;

- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarbij het parkeerbeleid een belangrijk ondersteunend instrument is.

De basis wordt gevormd door voldoende gedifferentieerd aanbod van vestigingslocaties, zodat er een geschikte locatie is voor elk bedrijf. In een beleidsregel zijn de locaties gedifferentieerd en voorzien van toetsingscriteria voor het bestemmingsplan. Onderscheiden worden: grootstedelijke centrum milieus, overige centrummilieus, gemengde woonmilieus, kantorenmilieus, voorzieningenmilieus, reguliere bedrijventerreinen en industrieterrein. Gemeenten dienen bij voorkeur een Gemeentelijk Visie Vestigingsbeleid vast te stellen waarin voor bestaande en toekomstige locaties het beoogde locatietype is opgenomen, alsmede een uitwerking van genoemde toetsingscriteria. De watertoets is vastgelegd in een beleidsregel. In verband met ruimte voor dijkversterking zal bij initiatieven binnen 175 meter buitendijks en 100 meter binnendijks worden nagegaan of tot maatwerk kan worden gekomen.

Voor PEHS-gebieden die zich bevinden binnen een stedelijke invloedssfeer kan worden besloten af te wijken van de basisbescherming ten behoeve van ontwikkelingen die bijdragen aan het functioneren van het gebied als onderdeel van de PEHS of indien er sprake is van een algemeen maatschappelijk belang. De compensatieplicht blijft van kracht. Toegevoegd zijn een ecologische verbinding in Almere Hout tussen de Hoge en de Lage Vaart en in Almere Haven tussen het bedrijventerrein De Steiger en de A6.

Beleidsregel Locatiebeleid (2004)

In de Nota Ruimte is, zoals reeds aangekondigd in zijn voorganger de Vijfde Nota voor de Ruimtelijk Ordening 2000/2020 deel 3 van de planologische kernbeslissing, het ABC locatiebeleid verlaten. In het nieuwe beleid zijn ruimere bevoegdheden voor gemeenten en provincie geformuleerd. Hierdoor is er meer ruimte voor maatwerk mogelijk. De aangekondigde beleidswijziging is voor de gemeente Almere en de Provincie Flevoland aanleiding geweest om een nieuw locatiebeleid te laten ontwikkelen door bureau Buiten. De gemeente Almere heeft hiervoor als pilot gediend, waarna vervolgens een separaat provinciaal onderzoek voor de andere gemeenten in Flevoland heeft plaatsgevonden. Het provinciale locatiebeleid op hoofdlijnen zoals vastgesteld in de nota 'Locatiebeleid Flevoland, in aansluiting op pilot Almere' is vervolgens opgenomen in de partiële herziening van het Omgevingsplan, welke in 2004 is vastgesteld. Een nadere invulling van het beleid zoals opgenomen in de partiële herziening heeft plaatsgevonden door middel van de Beleidsregel Locatiebeleid Flevoland. Deze beleidsregel is vastgesteld op 26 oktober 2004. Binnen 1,5 jaar na vaststelling van de beleidsregel dienen gemeenten met een Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV) te komen. Momenteel is de gemeente Almere bezig met het opstellen hiervan. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Nota Archeologiebeleid

Het beleid voor de van de provincie Flevoland, zoals verwoord in haar Nota Archeologiebeleid, sluit in hoofdlijnen aan op het nationaal beleid voor de archeologische monumentenzorg. Wel stelt de provincie in deze nota dat het Rijk teveel accent legt op behoud. De provincie wil meer aandacht voor archeologie als ruimtelijke kwaliteit en het gebruik ervan als een bouwsteen voor de inrichting van de ruimte (Nota Archeologiebeleid: Provincie Flevoland, 7 juni 2001).

In het Provinciaal Omgevingsplan Flevoland 2000-2004 is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het archeologisch erfgoed en gestreefd moet worden naar behoud ter plaatse door middel van inpassing. Alleen in het uiterste geval, als behoud ter plaatse echt niet lukt, kan worden overgegaan tot archeologische opgravingen. Gemeentelijke plannen worden aan dit beleid getoetst.

Archeologische Monumentenkaart Flevoland

Voor het gebied van de provincie Flevoland zijn, op basis van een selectie uit een groter bestand, de bekende archeologische vindplaatsen bepaald en opgenomen op een zogeheten Archeologische Monumentenkaart. De vindplaatsen zijn daarbij beoordeeld op basis van 'kwaliteit', 'zeldzaamheid', 'context-' en 'belevingswaarde'.

De Archeologische Monumentenkaart is met name bedoeld als hulpmiddel bij ruimtelijke beleids- en inrichtingsplannen en grootschalige grondwerkzaamheden. Voor een efficiënte bescherming van deze vindplaatsen dienen de nodige beheersmaatregelen te worden genomen. Naast een beschermende regeling op grond van de Monumentenwet 1988 (ex artikel 6), is het gewenst een beschermende regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Hiermee wordt vooruitgelopen op het nog te ratificeren 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed' (Verdrag van Malta, 1992). Hierin is onder andere bepaald dat de ondertekende landen streven naar een regeling waarbij archeologische belangen tijdig worden betrokken bij het ruimtelijke ordeningsbeleid.

2.3 Lokaal beleid

Algemeen

Basis voor de huidige groei van Almere vormt het Structuurplan Almere uit 1983. Dit plan voorziet in een meerkernige stad met uiteindelijk circa 250.000 inwoners. De groei van Almere heeft zich tot dusver grotendeels voltrokken in Almere Haven, Almere Stad en Almere Buiten. Op kleine schaal heeft bebouwing elders plaatsgevonden. Villapark Almeerderhout kan hierbij genoemd worden.

Het Structuurplan Almere uit 1983 gaat voor het plangebied Stichtsekan uit van landbouw. Dit is in het (vigerende) bestemmingsplan 'Almeerderhout' (goedgekeurd in 1983) juridisch vertaald in de vorm van een agrarische bestemming. Niet agrarische bedrijfsvestigingen zijn hier momenteel niet mogelijk.

In 1997 heeft de Raad van de gemeente Almere ingestemd met de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (ROSA-2015). Uitgangspunt voor deze strategie is het besluit van de raad uit 1995 om de groei van Almere ook na 2005 voort te zetten, met aandacht voor de bestaande stad en voldoende gedifferentieerde woon- en werkmilieus. In ROSA-2015 wordt een alzijdige ontwikkeling van Almere voorgestaan, met de ontwikkeling van ondermeer twee nieuwe kernen (Almere Poort en Almere Hout) en een exclusief woongebied (Overgooi). Voor deze gebieden zijn recent structuurplannen opgesteld.

Structuurplan Almere 2010 (2003)

In september 2003 is het Structuurplan Almere 2010 door de gemeenteraad van Almere vastgesteld. Beheer van de bestaande stad gaat in toenemende mate de aandacht opeisen. Een gecompliceerde taak die des te uitdagender is omdat Almere tegelijkertijd nog een stad is die volop in ontwikkeling is. Voorts wordt in Almere hard gewerkt aan een evenwichtige stad, maar deze situatie is nog niet bereikt en vraagt om een voortgaande inspanning.

Almere staat hierdoor na 25 jaar van groei en ontwikkeling voor een aantal uitdagingen die een eigentijdse invulling vergen.

Om door te groeien naar een complete stad heeft Almere behoefte aan meer verscheidenheid. Deze constatering was aanleiding om een kwaliteitsimpuls voor de stad voor te stellen, in de vorm van negen extra opgaven boven op het lopende beleid teneinde een beter evenwicht in de stad te realiseren. Centraal staan 3 hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid:

1. Versterking en betere benutting van het 'raamwerk' van de stad: de infrastructuur, het groen en het water;
2. Aanbrengen van meer variatie in de stedelijke milieus binnen dat raamwerk (o.a. in wijken, op bedrijventerreinen en in de centra);
3. Het creëren van sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen passend bij een complete en evenwichtige stad.

Bovenstaande drie hoofdlijnen zijn in dit structuurplan vertaald naar twee typen opgaven.

- Ten eerste de opgave tot 2010, waarin de afronding van de historische opgave van Almere tot een complete stad centraal staat. Voor deze periode zijn de hoofdlijnen vertaald in negen extra opgaven, die samen een kwaliteitsimpuls moeten opleveren in de koers van Almere naar een evenwichtige, veelzijdige en aantrekkelijke stad. Deze extra opgaven zijn gericht op het voltooien van een complete stad van 210.000 inwoners in 2010 en een doorgroei naar 250.000 daarna.
- De andere opgave betreft de schaa sprong van Almere naar de vierde of vijfde stad van Nederland. Almere krijgt te maken met een verzoek van regio of Rijk om tot 300.000 of zelfs 400.000 inwoners door te groeien. Over deze vraag beraadt Almere zich nu. Dit structuurplan verkent de mogelijkheden voor deze schaa sprong en geeft aan welke investeringen in het raamwerk van groen, water en infrastructuur nu al nodig zijn, om na 2010 een eventuele verdere groei doelstelling te kunnen waarmaken.

Almere ziet als primaire taak het afronden van de historische opgave: de bouw van een stad met 250.000 inwoners zoals aangegeven in het structuurplan 1984. Een eventuele schaa sprong tot een nog grotere stad wordt in dit structuurplan verkend. De schaa sprong vergt een nieuwe en fundamentele heroriëntatie op het concept van de stad.

Binnen de drie hoofdlijnen is het structuurplan Almere 2010 op de volgende punten 'nieuw' ten opzichte van het structuurplan 1984:

- Het structuurplan uit 1984 combineerde voorinvesteringen met de ontwikkeling van de stad. In het nieuwe structuurplan wordt uitgegaan van de bestaande stad Almere met inmiddels 160.000 inwoners. Behoud van de bestaande stad vereist een actief beheer, naast de verdergaande ontwikkelingsopgave. Uitbreiding wordt gekoppeld aan de bestaande stad.

- Voorinvesteringen in groen, water en infrastructuur hebben hun succes in het verleden bewezen. Voor de toekomst van Almere blijft het een levensvatbaar principe. Nieuw is dat deze strategie ook expliciet in verband wordt gebracht met de beheer- en vernieuwingsopgave.
- Voor een bereikbare, complete en evenwichtige stad worden negen extra opgaven gedefinieerd die voor 2010 in gang worden gezet of uitgevoerd. Het nieuwe structuurplan kan daarmee worden gekenschetst als een actie- en uitvoeringsgericht ruimtelijk plan. Het is voorzien van een 'dynamische projectenagenda'. De negen extra opgaven zijn: Kwaliteitsverbetering van de groenstructuur, betere benutting van het water, inhaalslag externe bereikbaarheid, verbetering van de interne bereikbaarheid, verdere uitbreiding en verdieping van het voorzieningenaanbod, meer verscheidenheid in woningen en woonmilieus, actief beheer van de bestaande stad, kwalitatieve werkgelegenheidsimpuls, ruimte voor startende en groeiende ondernemingen.
- Het groenblauwe raamwerk wordt neergezet als karakterbepalend voor Almere, nu en in de toekomst. Het beleid voor het stedelijke groenblauwe raamwerk is gericht op behoud en op een betere benutting.
- Almere maakt inmiddels integraal onderdeel uit van de Randstad. Almere kiest in de komende jaren voor een westelijke oriëntatie. Hoge prioriteit ligt bij het starten van de ontwikkeling van de stadskernen Almere Poort en Pampus én het op het vereiste niveau brengen van de infrastructuur.
- Differentiatie van stedelijke milieus met name op het niveau van de stadskernen is uitgangspunt van het structuurplan van 1984. Het nieuwe structuurplan wil de mogelijkheid tot het verkrijgen van meer verscheidenheid doortrekken tot op een nog lager ruimtelijk niveau.
- Voor het eerst is er een milieutoets uitgevoerd die de gehele stad omvat. De resultaten bevestigen dat het ruimtelijk concept van Almere robuust is en een garantie biedt voor duurzaamheid en leefbaarheid.

Structuurplan Almere Hout (2001)

Algemeen

Almere Hout ligt in de oostflank van Almere, ingeklemd tussen de A6, de gemeentegrens met Zeewolde en de bosgebieden Waterlandse Bos en Cirkelbos. Om dit gebied om te kunnen vormen tot nieuw stedelijk gebied is er een structuurplan vervaardigd. Het Structuurplan Almere Hout is op 10 mei 2001 door de gemeenteraad van Almere vastgesteld. In figuur 3 is een uitsnede uit de structuurplankaart opgenomen waarop het Bedrijvenpark Stichtsekant is geprojecteerd. In deze vijfde kern van Almere wordt het wonen de belangrijkste functie. Het gebied is voorbestemd om in de toekomst circa 50.000 mensen te huisvesten. Het is nog niet duidelijk wanneer met het woningbouwprogramma wordt gestart en in welk tempo ontwikkeld zal worden. De gemeenteraad moet zich nog uitspreken over tempo en plaats van de groei van Almere.

Naast woningbouw zal er in de kern Almere Hout ook ruimte geboden worden aan groen, recreatieve functies (ondermeer de bestaande golfbaan) en andere voorzieningen, alsmede aan de functie werken. Bij de functie werken gaat het naast de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Stichtsekant, ook om de ontwikkeling van het A27-bedrijvenpark (oostzijde Almere Hout), Knoop Almere (noordzijde Almere Hout) en om werkfuncties in de wijk.

De ontwikkeling van Bedrijvenpark Stichtsekant past binnen het gemeentelijk streven naar meer werkgelegenheid (Werkprogramma 1998 - 2002) en gedifferentieerde werkmilieus (ROSA-2015) in Almere.

Plangebied Stichtsekant en directe omgeving

Het gebied ligt ingeklemd tussen de autosnelweg A27, de Waterlandseweg, de Gooimeerdijk en het Cirkelbos.

In het Structuurplan Almere Hout wordt het gebied Stichtsekant betiteld als regionaal bedrijventerrein. Hierbij gaat het om een werkmilieu, waar wonen niet tot de mogelijkheden behoort. In het structuurplan heeft de Waterlandseweg de ontsluitende functie voor het Bedrijvenpark Stichtsekant, waarbij sprake is van één aansluitpunt. De Gooimeerdijk heeft voor het Bedrijvenpark geen auto-ontsluitende functie meegekregen, terwijl ook van een rechtstreekse autoverbinding tussen het Bedrijvenpark en Hout-Zuid (andere kant van de Hoge Vaart) afgezien is. Vanuit Hout-Zuid is er wel een rechtstreekse verbinding met het Bedrijvenpark opgenomen voor het openbaar vervoer en het langzaam verkeer. Voor het Bedrijvenpark Stichtsekant wordt in het structuurplan uitgegaan van een regionale busontsluiting (Almere - 't Gooi) die loopt over het Bedrijvenpark zelf via een vrijliggende OV-baan. Hierbij wordt aangesloten op het OV-netwerk in overig Almere Hout via een busbrug over de Waterlandseweg en de Hoge Vaart. In het structuurplan wordt rekening gehouden met mogelijke opwaardering van deze route tot *light-rail*. Voor het langzame verkeer zijn twee rechtstreekse verbindingen met Hout-Zuid in het structuurplan opgenomen. Hierbij gaat het om routes die aansluiten op de Gooimeerdijk-Oost en in relatie staan met de als langzaam verkeersroute te behouden Lijsterweg. In het structuurplan bestaat het Bedrijvenpark Stichtsekant uit twee deelgebieden, te weten Stichtsekant / A27 en Stichtsekant / Gooimeer. Het deelgebied A27 is hierbij betiteld als infralandschap, waarin vanaf de snelweg westwaarts 'doorzichten' geboden worden. Het groen is hierbij geconcentreerd op enkele (zicht-)assen, waarbij het groene karakter wordt 'gedragen' door open ruimten. In de open ruimten zijn de collectieve voorzieningen gesitueerd, waaronder parkeergelegenheid. Het infralandschap wordt van het deelgebied Gooimeer afgescheiden door een laan. Dit lineaire element loopt vanaf de Gooimeerdijk door tot diep in het kernplangebied van Hout-Zuid. In de laan is een langzaam-verkeersroute richting Hout-Zuid opgenomen alsmede de OV-route en de auto-ontsluiting.



Figuur 3: Structuurplankaart ingezoomd op bedrijvenpark Stichtsekanthoek

Om een ruimtelijk-visueel verband te bewerkstelligen tussen het kernplangebied van Hout-Zuid en het Bedrijvenpark Stichtsekanthoek is in het structuurplan voor deelgebied Gooimeer een kanaal als structurelement opgenomen. Dit kanaal staat loodrecht op de Hoge Vaart en loopt vanuit Hout-Zuid door tot aan de Gooimeerdijk. Tussen het kanaal en het Cirkelbos is tevens een stadsbos voorzien (Gooibos), waarin wordt afgestemd op een combinatie van 'groen' en bebouwing als overgang naar het Cirkelbos. Het kanaal en het stadsbos worden centraal in het deelgebied Gooimeer doorsneden door een landschappelijke zone. Deze zone (Landschappelijke zone Gooimeer) geeft aansluiting op het Cirkelbos en de laan door Stichtsekanthoek. Aangezien de laan in verbinding staat met de kwelzone langs de Gooimeerdijk is in het structuurplan sprake van een aaneengesloten landschappelijke zone tussen het Cirkelbos en het talud van de A27.

In het structuurplan voor Almere Hout is ter hoogte van Bedrijvenpark Stichtsekanthoek in het kwelgebied van de dijk een ecolint opgenomen. Deze zone verbindt het natuurgebiedje aan de oostzijde van de A27 met het Cirkelbos, Overgooi en het Waterlandse Bos.

Het gebied Stichtsekanthoek wordt van overig Almere Hout afgescheiden door de Hoge Vaart. Direct ten noorden van de Hoge Vaart zijn in het structuurplan de gebieden Parkbos Hoge Vaart-Zuid en het Tureluurpark aanwezig. Het Tureluurpark is gedefinieerd als infralandschap waarin een menging plaats moet vinden tussen wonen, werken en natuur. Parkbos Hoge Vaart-Zuid bestaat uit een mix van bebouwing en landschap. In dit parkbos is ook het zuidelijkste deel van het Nieuwe Kathedralenbos opgenomen, met hierin De Groene Kathedraal. Het Nieuwe Kathedralenbos begeleidt ten noorden van de Hoge Vaart het diagonale kanaal.

Werkgelegenheid en economische ontwikkeling

Toen het onderhavige bestemmingsplan werd opgesteld, gold het werkprogramma van het college voor de periode 1998 - 2002, vastgesteld door de gemeenteraad van Almere. Daarin is economische ontwikkeling speerpunt van beleid. Het streven is hierbij om jaarlijks in Almere een werkgelegenheidsgroei te bewerkstelligen van 4.000 arbeidsplaatsen. Eén van de acties hierbij is de versnelling van de aanleg van het Bedrijvenpark Stichtsekan. De aanleg van deze nieuwe werklocatie was, ter verkrijging van de gewenste werkgelegenheidsgroei, tevens één van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek 'Herijking Bedrijvenparkenstrategie Almere' uit 1998 uitgevoerd door Buck Consultants International.

Medio 2001 is deze ambitie nog verder aangescherpt. Om uiteindelijk een balans van 1 arbeidsplaats per huishouden (c.q. per 2 inwoners) te halen, zijn voor de komende jaren scenario's uitgewerkt die moeten resulteren in een gemiddelde groei van 5000 arbeidsplaatsen per jaar.

De I-visie van Almere (2001)

Inzet van ICT is al enige jaren een speerpunt in de economische ontwikkeling van de stad. In juli 2001 is de 'I-visie van Almere' vastgesteld in de gemeenteraad. Het rapport 'De I-visie van Almere' geeft de visie van de gemeente weer op de betekenis van ICT voor de ontwikkeling van de stad als geheel en de eigen dienstverlening van de gemeente als organisatie.

Informatie- en communicatietechnologie biedt een jonge, dynamische en zich in vele opzichten continu ontwikkelende stad als Almere belangrijke kansen. Bestuur en management van de gemeente onderkennen dat. ICT wordt ingezet om de economische ontwikkeling te stimuleren, het maatschappelijk welzijn te vergroten, de burger en bedrijven een zo goed mogelijke kwaliteit van diensten te leveren en de toegang voor burgers, bedrijven en instellingen tot de (breedbandige) informatie- en communicatie infrastructuur gemakkelijk te maken.

Om aantrekkelijk te zijn als vestigingsplaats voor bedrijven is de aanwezigheid van een goede telecommunicatie infrastructuur een randvoorwaarde. Een goede telecommunicatie infrastructuur kan een belangrijke bijdrage leveren aan de beoogde groei van de werkgelegenheid in de gewenste sectoren van de zakelijke dienstverlening en de ICT. De realisatie van een breedbandige telecommunicatie infrastructuur is een essentieel onderdeel van de I-visie, dat van Almere een Kennisstad moet maken.

Nota Detailhandel in Almere: ruimte en diversiteit in winkelgebieden 2010 (2004)

De gemeente Almere heeft in 2004 een nieuwe detailhandelsnota voor de periode tot 2010 vastgesteld. Deze nota Detailhandel in Almere 2010 komt in de plaats van de huidige Nota Detailhandelsbeleid 1995-2000 (1996) en van de Nota Vestigingsbeleid Perifere Detailhandel (1999). Verder is het detailhandelsbeleid, dat is vastgelegd in deelnota's, zoals de Nota Detailhandel bij Tankstations, in de integrale nota Detailhandel in Almere: ruimte en diversiteit in winkelgebieden 2010 opgenomen.

De nota bevat het beleid over de detailhandelstructuur in Almere, de ontwikkeling van de winkelgebieden en het beleid over het in te zetten instrumentarium. Op bedrijventerrein Stichtsekan spelen wat betreft detailhandel de volgende onderdelen een rol: detailhandel bij tankstations en in het facility point en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit. Reguliere detailhandel en perifere en grootschalige detailhandel wordt op Stichtsekan niet toegestaan.

Detailhandel bij tankstations

Voor nieuw te vestigen detailhandel bij tankstations is in het huidige beleid een omvang van maximaal 100 m² v.v.o. toegestaan, teneinde mogelijke concurrentie met de buurtwinkelstructuur zoveel mogelijk te beperken. Als randvoorwaarde voor de detailhandelsactiviteiten bij tankstations geldt, dat tenminste 50% van de totale omzet van het tankstation uit de verkoop van brandstoffen, smeermiddelen e.d. moet komen.

Business Facility Points

Op kantoorlocaties en op grotere bedrijventerreinen neemt ook de vraag toe naar voorzieningen. Het gaat daarbij om zakelijke voorzieningen als vergaderruimte en horeca, maar ook om kinderopvang en detailhandel in de vorm van traffic-aanbod. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties worden deze business facility points als onderdeel van geïntegreerde gebiedsontwikkeling opgenomen. Zo ook op bedrijventerrein Stichtsekan. Evenals bij detailhandel bij tankstations is het ook bij vestiging in business facility points van belang dat de bestaande detailhandelsstructuur niet wordt aangetast. Vanwege de grotere afstand tussen de betreffende werklocaties en de woonwijken, en vanwege de bezoekersstromen, zal hiervan naar verwachting geen sprake zijn. Bij de ontwikkeling van business facility points wordt uitgegaan van een omvang van de detailhandelsvoorziening van maximaal 250 m² v.v.o (300 m³ b.v.o.).

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit op bedrijfsterreinen

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit kan voorkomen bij productie- en ambachtelijke bedrijven, maar ook bij groothandelsbedrijven. Daarbij is de detailhandel gelieerd aan de hoofdfunctie van het bedrijf. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit wordt toegestaan op gemengde, industriële en binnenstedelijke bedrijfsterreinen. Op logistieke terreinen is detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit niet toegestaan. Voor hoogwaardige terreinen wordt het al dan niet toestaan bepaald mede afhankelijk van de aard van het terrein. Voor Stichtsekan wordt in de nota detailhandel voorgesteld detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit niet toe te staan op het hoogwaardige deel van het bedrijventerrein.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit dient te voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- de detailhandelsfunctie dient aantoonbaar ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie mag geen verkeers- en parkeerproblemen veroorzaken (parkeren oplossen op eigen terrein)
- de detailhandelsfunctie mag maximaal 15-20% van het totale b.v.o. van de vestiging bedragen, met een maximummaat van ca. 100 m² v.v.o.
- de detailhandelsfunctie moet gelieerd zijn aan de hoofdfunctie.

Uitgiftebeleid brandstofverkooppunten

Medio 2000 heeft het college van B&W het uitgiftebeleid voor motorbrandstof verkooppunten vastgesteld. Dit beleid houdt in dat locaties voor dergelijke verkooppunten voortaan afzonderlijk en uitsluitend in huur aan de hoogstbiedende (tendering) zullen worden uitgegeven.

Als basis voor dit beleid dient een spreidingsplan voor brandstofverkooppunten. Dit spreidingsplan voorziet in een locatie op Stichtsekan.

Horecanota

De gemeente Almere heeft een beleid ontwikkeld waarin per gebied(type), 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 op binnenstedelijk bedrijventerreinen geen horeca is toegestaan. Voor de overige (regionale) bedrijventerreinen, zoals De Vaart IV/VI, 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 op het bedrijventerrein zelf zijn gericht. Een uitzondering kan worden gemaakt voor het toelaten van de zogeheten weggebonden horeca. Een bedrijventerrein kan door de ligging ten opzichte van verkeersstromen i.c. afslagen gunstig zijn gelegen voor dit type horecavestigingen. Locaties als de A6/A27, Stichtsekan en Almere Poort lenen zich goed voor de vestiging van weggebonden horeca.

De vestiging van een horecagelegenheid kan op het bedrijventerrein worden gekoppeld aan andere voorzieningen die op de werklocaties aanwezig zijn; dergelijke geconcentreerde voorzieningen fungeren als een zogeheten 'servicepunt' ten behoeve van de op het terrein gevestigde bedrijven. De horecavestiging dient voorts op het bedrijfsleven aangepaste openingstijden te kennen (overdag). Naast deze zelfstandige horecafunctie is de zogenaamde bedrijfsgebonden horeca i.c. in het bedrijf geïntegreerde horeca in de vorm van een bedrijfsrestaurant of bedrijfskantine, op elk bedrijventerrein toegestaan.

Locatiebeleid

Momenteel is de gemeente Almere bezig met het opstellen van een Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV). Binnen de provinciale beleidsregel Locatiebeleid Flevoland valt Stichtsekan onder het provinciale locatietype Reguliere bedrijventerreinen (en de Almeerse locatietypen Gemengd bedrijventerrein en Logistiek terrein). Voor het locatietype Reguliere Bedrijventerreinen is als criterium meegegeven dat maximaal 50 procent kantoorhoudendheid op kavelniveau is toegestaan. De gemeente Almere heeft er in de pilotstudie reeds voor gekozen om te toetsen op bedrijfsniveau. Derhalve is op het gemengde deel van Stichtsekan maximaal 50 procent kantoorhoudendheid per bedrijf van toepassing. Conform de beleidsregel is op een logistiek bedrijventerrein een kantoorhoudendheid van 50 procent toegestaan zonder absoluut maximum aan m² bvo. Bij grootschalige logistieke bedrijven kan hierdoor het totaal aantal m² kantoor fors oplopen. Bij het "oude locatiebeleid" was echter vaker het absolute maximum m² bvo kantoor het probleem dan het percentage. Alleen bij relatief kleine gebruikers (kavels kleiner dan een hectare) speelt vaak ook het percentage kantoorhoudendheid een rol. Om het totale kantoorvolume op logistieke terreinen aan banden te leggen (voor grootschalige kantoren zijn in Almere immers specifieke kantoorlocaties gecreëerd, waarmee dit terrein dan zou kunnen gaan concurreren) wordt er in het concept GVV voor gekozen om bij logistieke bedrijventerreinen de kantoorhoudendheid te beperken tot 30 procent van het totale bedrijfsvloeroppervlak. Uitzondering hierop zijn gebieden die verkaveld zijn in kleinere kavels (tot ca. 1 ha), hiervoor geldt een zonering waar maximaal 50 procent kantoorhoudendheid kan worden toegestaan. Vooruitlopend op de vaststelling van het GVV wordt in het bestemmingsplan Stichtsekan hierop geanticipeerd.

Nota bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

Over de toelaatbaarheid van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is beleid geformuleerd. Achterliggende reden hiervoor is 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. Geconcludeerd wordt dat bedrijfswoningen vrijwel altijd beperkingen opleveren voor andere bedrijven; de minste beperkingen treden op waar alleen zeer lichte bedrijvigheid is toegelaten (binnenstedelijk terreinen).

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 Stichtsekant, geldt dat hier geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Groenstructuurvisie Almere (1997)

De groenstructuurvisie geeft richting aan het behoud, de ontwikkeling en het beheer van de groene kwaliteit van Almere. Uitgangspunt is de meerkernige opzet van de stad met zijn bestaande groene structuur en het belang van de groene ruimten tussen de delen van de stad.

De groenstructuurvisie richt zich voor de ontwikkeling van het Almeerse groen op het verbeteren van de samenhang en de onderdelen van de groene structuur van Almere, het verbeteren van de identiteit, het verrijken van de ecologische diversiteit en het bevorderen van het gebruik van het groen door de mens. De samenhang kan worden verbeterd door verdere ontwikkeling van ecologische zones, verbindende lijnen als bermen en oevers en door het voortzetten van de ontwikkeling van corridors. Het bevorderen van ecologische diversiteit is een opgave die in alle fasen een rol speelt: ontwerp, realisatie, beheer en gebruik.

Het stedenbouwkundig plan voor het Bedrijvenpark Stichtsekant (zie par. 4.1) biedt ruimte voor de realisatie van een natte natuurzone langs de Gooimeerdijk, waardoor het Cirkelbos in contact komt met de natuurstrook aan de oostzijde van de A27.

Antenne-installaties ten behoeve van het mobiele telefoonnet

In verband met de, een aantal jaren geleden ingezette, uitbreiding van het aantal aanbieders van mobiele telefonie en de hiermee samenhangende verwachting van het aantal antenne-installaties, is een beleidsnotitie opgesteld waarin integraal beleid is neergelegd voor de situering van antenne-installaties in Almere. Een antenne-installatie bestaat uit drie onderdelen, namelijk een mast, techniekkasten en één of meer antennes. Deze drie onderdelen mogen niet los van elkaar worden gezien.

Uitgangspunt is dat aanbieders zoveel mogelijk gebruik maken van elkaars opstelpunten. Antenne-installaties dienen voorts zoveel mogelijk op (bestaande) verticale elementen (gebouwen, schoorstenen etc.) geplaatst te worden.

Het Rijk heeft de nota Nationaal Antennebeleid opgesteld (2000). Doel van dat beleid is het stimuleren en faciliteren van voldoende ruimte voor antenne-opstelpunten binnen duidelijke kaders van volksgezondheid, leefmilieu en veiligheid. Mede in verband met dat beleid is de Woningwet aangepast. In die wet wordt geregeld dat antenne-installaties van 5 meter en lager tot een vergunningsvrij bouwwerk wordt aangemerkt. Het plaatsen (of anderszins aanbrengen) van een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie is (licht) bouwvergunningsplichtig als de antenne-installatie hoger is dan 5 meter. Voor de grote antenne-installaties (hoger dan 40 meter) blijft de reguliere bouwvergunningplicht van kracht.

Locatiebeleid kinderopvang

In de beleidsnotitie Locatiebeleid kinderopvang (vastgesteld in B&W op 29 juni 1999) is vastgelegd wat het beleid van de Gemeente Almere is ten aanzien van kinderopvangvoorzieningen op bedrijventerreinen.

Gezien het toenemende aanbod van (voorgenomen) vestigingen van voorzieningen voor kinderopvang en de discrepantie met het aantal beschikbare locaties voor deze voorzieningen, komt het steeds vaker voor dat het verzoek wordt gedaan tot vestiging op een bedrijventerrein.

Het College van Burgemeester & Wethouders heeft hierover het volgende besluit genomen:

1. Vestiging van kinderopvangvoorzieningen dient bij voorkeur in een woongebied te geschieden. Daartoe dienen in de planontwikkeling voldoende geschikte locaties voor dit doel gereserveerd te worden.
2. Kinderopvangvoorzieningen (= ook buitenschoolse opvang) worden op grotere (regionale) bedrijventerreinen slechts toegestaan in de vorm van een facilitypoint, intern in een bedrijf of als hoogwaardige voorziening op een hoogwaardige bedrijven- / kantorenlocatie. Op kleine stedelijke bedrijventerreinen wordt kinderopvang in principe niet toegestaan. Alleen in uitzonderingsgevallen (ruimtenood) kan vestiging overwogen worden. Op Stichtsekan wordt de vestiging van kinderopvang mogelijk binnen het facilitypoint.
3. Bij de ontwikkeling van woonwkeenheden en zelfstandige bedrijfsruimten in woonwijken dient met de mogelijkheid voor kinderopvangvoorzieningen rekening gehouden te worden.
4. Alle vestigingen voor kinderopvang zullen moeten voldoen aan de in de Verordening kinderopvang gestelde eisen. Tevens zal voldaan moeten worden aan verkeers- en parkeereisen.
5. Het locatiebeleid kinderopvangvoorzieningen dient zijn neerslag te krijgen in de planvorming en uiteindelijk worden vastgelegd in bestemmingsplannen.

Nota prostitutiebeleid Almere

In deze nota is het nieuwe gemeentelijke beleid ten aanzien van seksinrichtingen, escortbureaus en sekswinkels nader uitgewerkt. De doestelling van het gemeentelijke prostitutiebeleid is het ontwikkelen en uitvoeren van een effectief prostitutiebeleid gericht op o.a. het verminderen van overlast.

Uitgangspunt van het beleid is dat bedrijven uit deze branche zich op bedrijventerreinen kunnen vestigen met dien verstande dat er slechts één vestiging per bedrijventerrein komt en de afstand tot een woon/werkunit op een bedrijventerrein minimaal 50 meter is. Bovendien wordt de keuze bepaald door planologische voorwaarden als mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat. Bedrijventerreinen bedoeld voor zware industrie en hoogwaardige bedrijventerreinen worden bij voorbaat uitgesloten. Aangezien Stichtsekan een hoogwaardig bedrijventerrein wordt, zal de vestiging van een prostitutiebedrijf worden uitgesloten.

Verkeersveiligheidsplan Gemeente Almere

De uitgangspunten van het gemeentelijk beleidskader met betrekking tot verkeersveiligheid zijn vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan Gemeente Almere, Technische rapportage (Grontmij Lelystad, maart 1997) en het Beleidsplan Verkeersveiligheid 1998-2003 (Grontmij Lelystad, 1997).

In het beleidsplan wordt aangegeven vanuit welke visie en met welke doeleinden aan de verbetering van de verkeersveiligheid gewerkt gaat worden. De technische rapportage geldt als basis voor het Beleidsplan en geeft een inventarisatie van doel- en taakstellingen op zowel landelijk als provinciaal niveau, een inventarisatie en analyse van ongevalsgegevens en een toetsing van de huidige wegenstructuur aan de uitgangspunten van het Duurzaam Veilig beleid. Tot slot worden maatregelen en activiteiten voor het terugdringen van de verkeersonveiligheid aangegeven op het gebied van infrastructuur, educatie, voorlichting, handhaving en organisatie.

Aandacht wordt besteed aan het verbeteren van de verkeersveiligheid op busbanen, hoofdwegenet, (vrijliggend) fietsnet en in verblijfsgebieden (woonwijken). Deze maatregelen vormen ook voor de bestemmingsregeling voor de verkeersstructuur in voorliggend bestemmingsplan het uitgangspunt.

Het parkeerbeleidsplan

In december 1999 is het parkeerbeleidsplan vastgesteld in de gemeenteraad. Het beleidsplan is richtinggevend bij het nemen van parkeermaatregelen. Dit geldt voor reguleringsmaatregelen in het centrum, maar ook voor maatregelen in de bestaande stad en parkeervoorzieningen in plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden.

De uitgangspunten en doelen voor het parkeerbeleid zijn:

- de parkeersituatie dient voor zichzelf te spreken en leidt daardoor tot een geordende parkeersituatie;
- maatregelen die door controle en handhaving moeten worden afgedwongen worden zo min mogelijk toegepast;
- verbeteren van de leefbaarheid;
- voldoende parkeerruimte op korte afstand van bestemming;
- een locatiebeleid effectueren volgens SVV-II. De provinciale Beleidsregel Locatiebeleid is hier inmiddels voor in de plaats gekomen.

Handhaving van het hier genoemde parkeerbeleidsplan kan echter niet door middel van het bestemmingsplan plaatsvinden, maar gebeurt met de bouwverordening.

Het fietsbeleidsplan 2000

Uit de belangrijkste beleidsplannen van het rijk blijkt onder andere dat de fiets, met name in het stedelijke gebied, een goed alternatief voor de auto moet zijn. Dit kan worden gerealiseerd door het aanbieden van korte, veilige en aantrekkelijke fietsroutes en door het onaantrekkelijker maken van het autogebruik. Ook de combinatie van openbaar vervoer en fiets dient extra aandacht te krijgen, zodat het interlokaal openbaar vervoer nog meer een concurrent voor de auto kan worden. Verder is een belangrijk uitgangspunt het bieden van voldoende en diefstalveilige stallingvoorzieningen.

Ten aanzien van het fietsbeleid in Almere zijn op grond van de analyse van het fietsgebruik de volgende beleidsdoelstellingen onderscheiden:

- integrale aanpak voor het op peil brengen en houden van de fietsvoorzieningen;
- minimaliseren van de verplaatsingsafstand door wonen, werken, winkelen, onderwijs en recreëren zo dicht mogelijk bij elkaar te situeren;
- de reistijdverhouding auto-fiets zo gunstig mogelijk voor de fiets laten zijn (fiets rechtstreeks en auto om);
- kostenverhouding autogebruik-fietsgebruik zo gunstig mogelijk voor de fiets laten zijn (bijvoorbeeld de parkeerkosten);
- verbeteren van de combinatie fiets-openbaar vervoer, waardoor het openbaar vervoer op de langere afstand een beter vervoersalternatief voor de auto wordt;
- kwaliteitsverbetering fietsnetwerk, onder meer door doorstroomassen (de meest intensief bereden routes) te onderscheiden, die een extra kwaliteitsimpuls krijgen;
- kern-kernrelaties verbeteren door onder meer sociaal veiligere routes te creëren;
- goede diefstalveilige fietsenstallingen bij de winkelcentra, recreatievoorzieningen bedrijven en knooppunten van openbaar vervoer;
- het imago van het fietsen door communicatie verbeteren.

Bij ongewijzigd beleid zal het aandeel van de fiets in de vervoerwijzeverdeling in 2005 met 10% zijn afgenomen. De gemeente wil echter het huidige aandeel van de fiets in de komende jaren op zijn minst vasthouden. Er wordt een zo volledig mogelijk pakket van maatregelen en projecten uitgevoerd: infrastructurele maatregelen (ontwikkeling en beheer), ruimtelijke ordeningsmaatregelen, integraal verkeersbeleid en promotie.

Archeologische Monumentenzorg

De hoofdlijnen van het archeologiebeleid van de gemeente Almere zijn beschreven in *De schatkamer van Almere. Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Gemeente Almere 2001-2003* (vastgesteld in september 2001). In deze beleidsnota stelt de gemeente zich tot doel om een representatief deel van haar behoudenswaardig archeologisch erfgoed duurzaam in de bodem (*in situ*) te behouden en bij ruimtelijke planvorming te streven naar inpassing van archeologische waarden. Hiermee sluit de gemeente aan op het rijk- en provinciaal beleid voor de Archeologische Monumentenzorg (Nota Belvédère: Ministeries van OCenW, LNV, VROM en V&W. 1999; Cultuurnota 2001-2004: OCenW; Nota Archeologiebeleid: Provincie Flevoland, juni 2001) en op de lopende wijziging van de Monumentenwet 1988.

Het archeologisch erfgoed van de gemeente Almere omvat steentijdvindplaatsen en scheepswrakken uit historische tijden. In de steentijd was het grondgebied van Almere, evenals de rest van de provincie Flevoland, bewoond. Voor zover wij nu weten woonde men bij voorkeur op de hogere delen van het rijk geschakeerde dekzandlandschap.

Dit oude dekzandlandschap verdween door de latere zeespiegelstijging onder water, waarin sinds de Middeleeuwen schepen zijn vergaan. Deze schepen worden nu weer als scheepswrakken in de polder teruggevonden. Deze scheepswrakken en het oude dekzandlandschap met de bijbehorende bewoningssporen, zijn in de ondergrond van Almere zeer goed bewaard gebleven. Uniek, niet alleen voor Nederland, maar ook in internationaal opzicht.

Archeologisch waardevolle terreinen die het rijk in overleg met de provincie op de AMK (Archeologische Monumentenkaart) heeft geplaatst, beschermt de gemeente planologisch via het bestemmingsplan. Hierbij gelden de volgende kanttekeningen:

- Voor de terreinen die al ingevolge de Monumentenwet 1988 zijn beschermd. Deze terreinen worden, ter signalering, wel op de plankaart aangegeven. Voor deze terreinen gelden de regels van de Monumentenwet. Zij worden derhalve niet planologisch door middel van het bestemmingsplan beschermd.
- Voor de terreinen van archeologische betekenis: Hier gaat het om terreinen waar archeologische resten worden verwacht op basis van informatie over het begraven dekzandlandschap. Maar op deze terreinen zijn (nog) geen archeologische vondsten gedaan. Voor deze terreinen hanteert de gemeente in aansluiting op het rijksbeleid dezelfde strategie als voor andere gebieden met een archeologische verwachting. Dit betekent dat de terreinen van archeologische betekenis alle meegenomen worden in het archeologisch vooronderzoek dat de gemeente in het plangebied laat uitvoeren zodra er voornemens zijn voor ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen.

Conform het rijksbeleid en de toelichting bij de AMK, wordt er vervolgens naar gestreefd om op basis van de resultaten van het vooronderzoek delen waar binnen deze terreinen van archeologische betekenis daadwerkelijk 'in principe behoudenswaardige' archeologische terreinen van '(inter-)nationaal belang' worden vastgesteld, veilig te stellen door middel van inpassing en via het bestemmingsplan te beschermen.

Mochten er delen niet worden onderzocht tijdens het archeologisch vooronderzoek, dan worden deze in het bestemmingsplan en op de plankaart opgenomen als 'gebied met mogelijke archeologische waarde'. Deze bestemming is gekoppeld aan een aanlegvergunning met als doel archeologisch vooronderzoek te laten plaatsvinden voorafgaand aan de vergunningverlening voor een ruimtelijke planvorming die gepaard gaat met bodemingrepen, teneinde eventuele archeologische waarden te beschermen.

2.4 Conclusie

De ontwikkeling en realisatie van het bedrijvenpark Stichtsekanal past in het beleid van het rijk en de provincie Flevoland en de gemeente Almere.

Bij de planvoorbereiding dient echter goed rekening te worden gehouden met het gemeentelijk beleid zoals dat voor diverse afzonderlijke sectoren is opgesteld. De doorwerking vraagt om een zorgvuldige afstemming.

projectnr. 101530
september 2005
Toelichting

Bestemmingsplan
Bedrijvenpark Stichtsekan
Gemeente Almere



3 Uitgangspunten en onderzoeken

3.1 Inleiding

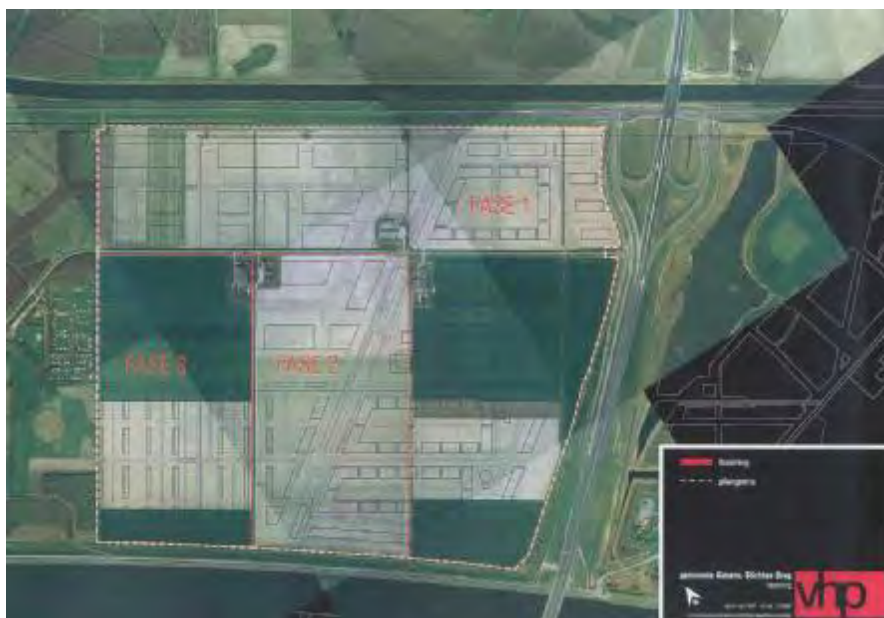
In het "Ontwikkelingsplan Almere Stichtse Kant" (14 juni 2001) is een groot aantal uitgangspunten weergegeven voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark als terrein gericht op industriële, logistieke, gemengde en hoogwaardige bedrijvigheid. Het programma van eisen voor Stichtse Kant is op 20 april 1999 door het college van B&W vastgesteld (Nota van uitgangspunten Stichtse Kant, 18 maart 1999).

In het kader van de totstandkoming van het "Ontwikkelingsplan Stichtse Kant" is in de Nota van uitgangspunten bepaald dat een aantal milieuthema's nader dienen te worden uitwerkt in het stedenbouwkundig plan. Het betreft de thema's duurzaamheid, waterkwaliteit en duurzaam bouwen. Binnen dit kader zijn diverse onderzoeken uitgevoerd: milieuzonering, energieonderzoek, watersysteem, duurzaamheid, parkmanagement en uitgiftestrategie. Een mer-studie is reeds uitgevoerd op het niveau van het structuurplan.

3.2 Ontwikkelingsplan Almere Stichtse Kant

Uit het "Ontwikkelingsplan Almere Stichtse Kant" (14 juni 2001) volgen de volgende uitgangspunten:

- Uitgangspunt is de komst van logistieke, hoogwaardige, en gemengde en industriële bedrijvigheid, waarbij mogelijkheden worden opgenomen voor (faciliterende) voorzieningen;
- Het bedrijvenpark wordt gefaseerd ontwikkeld (zie figuur 4);



Figuur 4: Fasering ontwikkeling bedrijvenpark

- Op het te ontwikkelen bedrijvenpark zullen geen bedrijfswoningen worden toegestaan;
- In de zakelijkrechtzone van de 150 kV-leiding (hoogspanningsleiding) die over het noordoostelijke gedeelte van het terrein loopt, zal geen bebouwing worden gerealiseerd (in afwijking van de maat genoemd in het ontwikkelingsplan, bedraagt deze zone 27,5 meter uit het midden van de hoogspanningsleiding);
- Het bestemmingsplan wordt gerelateerd aan het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan. Deze relatie komt tot stand doordat het beeldkwaliteit naast het bestemmingsplan als toetsingskader zal gaan gelden voor bouw aanvragen. Het inrichtingsvoorstel wordt vertaald in de plankaart;
- Handel in grove bouwmaterialen en gevaarlijke stoffen wordt op het bedrijvenpark uitgesloten van vestiging;
- Bedrijven die op grond van de Wet geluidhinder als (te veel) geluidproducerende bedrijven (voorheen A-inrichtingen) worden beschouwd zijn niet toegestaan op Stichtsekan;
- Bedrijven met een milieubelastingscategorie 1 tot en met 4 worden toegestaan;
- In het facility-point is vestiging van detailhandel, horeca, bank, post, reisbureau, kapper, kinderopvang e.d. mogelijk;
- Er is de mogelijkheid tot vestiging van een motorbrandstofverkooppunt (zie hiervoor ook de paragraaf lokaal beleid);
- Parkeren van vrachtauto's op de openbare weg is niet toegestaan. Voor personenauto's geldt dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Het aantal parkeerplaatsen zal in een nadere uitwerking, afhankelijk van het type bedrijf, aantallen werknemers, bepaald worden;
- Uit het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan volgt dat het bedrijvenpark wordt ontwikkeld als C-1 locatie;
- Het bedrijventerrein wordt landschappelijk gezien van een hoogwaardige kwaliteit. Hierbij wordt de bestaande groenstructuur gehandhaafd;
- Het uitgifte- en beheerplan vormen een voorwaarde voor de uitvoering van het Ontwikkelingsplan.

3.3 Water Bedrijvenpark Stichtsekan

Voor het aspect water is door Witteveen en Bos het rapport 'Water Bedrijvenpark Stichtse Brug' (2000) opgesteld. Dit rapport heeft als onderlegger gediend voor het ontwikkelingsplan en geeft richting aan de uitwerking van het plan op het gebied van water.

Op 10 mei 2000 heeft een expertmeeting plaatsgevonden die overeenstemming opleverde over de volgende waterhuishoudkundige kernpunten:

- Realisatie van een gescheiden droogwaterafvoer en regenwaterafvoer.
- Minimaal 40% van het verharde oppervlak wordt afgekoppeld: dit water infiltreert direct in de grond en wordt niet afgevoerd op afvalwaterzuiveringsinstallatie.
- Ondergrondse afwatering.
- Het bedrijventerrein wordt opgedeeld in twee peilvakken met een verschillend waterpeil: NAP-5,2 en NAP-4,4 m.
- Hoofdwatgangen worden waar mogelijk van natuurlijke oevers voorzien.
- Er wordt 8% open water gerealiseerd in het plangebied (exclusief oevers en bermen).

- De watergangen krijgen een waterdiepte van minimaal 1,2 m.
- Een helofytenfilter wordt voorlopig afgeraden door het waterschap.
- Er dient een nadere toetsing te worden gedaan op de kwaliteit van de dijkse kwel.

Deze uitgangspunten zijn nader uitgewerkt o.a. in het rapport “afwatering en inrichting wegprofielen Stichtse Kant Almere”. De conclusie van dit rapport is dat een duurzaam en technisch verantwoord ontwerp is uitgewerkt, dat past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Schoon en vervuild regenwater worden gescheiden opgevangen. Schoon water wordt zoveel mogelijk direct geloosd op oppervlaktewater en vuil water wordt eerst gereinigd in filtratiezones en zandpakketten alvorens te worden geloosd op open watergangen.

In paragraaf 5.8 zal dieper worden ingegaan op het waterhuishoudkundig ontwerp.

3.4 Duurzaamheid

Voor het gebied Stichtse Kant wordt uitgegaan van duurzame stedelijke ontwikkeling. Een duurzame ontwikkeling staat voor reductie van de milieubelasting, het efficiënt gebruik van grondstoffen en productiemiddelen (waaronder ruimte), en het voor een lange tijd in stand houden van een duurzame kwaliteit (verlengen van economische levensduur en voorkomen van verlies aan niet-vernieuwbare waarden of kwaliteiten). Milieumaatregelen zoals voorgesteld in het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen' en het 'Nationaal Pakket Utiliteitsbouw', die ten grondslag hebben gelegen aan de 'Intentieverklaring duurzaam bouwen Flevoland', zullen bij de uitwerking van het plan voor Stichtse Kant betrokken worden. In aanvulling hierop is door Arcadis in mei 2000 de rapportage 'Duurzaamheid op Stichtse Brug' vervaardigd, met als doel de duurzaamheidsambities nader te concretiseren.

Uitgangspunten:

- Bundeling van logistieke diensten in gebouwen. Op de markt is een trend naar het uitbesteden van logistieke taken. Dit biedt perspectief voor het ontwikkelen van verzamelgebouwen waarin uitbestede logistieke taken worden uitgevoerd.
- Mogelijkheid tot het realiseren van een afvalbrengpunt. Een afvalbrengpunt kan, bijvoorbeeld als onderdeel van het facilitypoint, worden gebruikt als brengpunt voor specifieke gevaarlijke en/of herbruikbare afvalstromen zoals batterijen en kunststoffen.
- Bevordering van clustering en gedeeltelijk samen gebruiken van parkeergelegenheid. Het gedeeltelijk samen gebruiken van parkeerruimte beperkt het beslag op de totaal benodigde parkeerruimte.
- Schakelen van bedrijfsgebouwen. Bij het schakelen van bedrijfsgebouwen dient rekening gehouden te worden met de openbare ruimte (profielen in relatie tot de bouwmassa's) en de groenstructuur. Bij het schakelen is aanzienlijke ruimtewinst te halen (5 – 10%).
- Verticaal organiseren van uitbreidingsruimte. Door op voorhand rekening te houden met stapelen wordt dit voor de toekomst vergemakkelijkt. Hierbij moet het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen.
- Verlenging levensduur Bedrijvenpark door collectief beheer (zie hiervoor ook parkmanagement).

3.5 Energievisie

De belangrijkste aangrijpingspunten volgens de Energievisie (G3-advies, 2000) zijn het uit handen nemen van de zorg van bedrijven voor hun energievoorziening, het imago van duurzame energie en flexibiliteit.

De belangrijkste uitgangspunten uit de Energievisie zijn:

- Uitgangspunt is een minimale inzet van 10% duurzame energie.
- Ofschoon geen grootschalige opstellingen van windturbines op het terrein zelf geplaatst worden zal worden bezien waar een mogelijk koppeling met projecten in Almere kan worden gelegd.
- De mogelijkheid tot plaatsen van zonnepanelen dient open te worden gehouden.

De Energievisie is door G3 in concept nader uitgewerkt (juni 2001). Deze uitwerking heeft tot doel concrete aanbevelingen te geven over de wijze waarop de energievisie gerealiseerd kan worden.

3.6 Milieuzonering Bedrijvenpark Stichtsekan

Om het gebied zo functioneel mogelijk in te richten maar de bestaande milieukwaliteit niet in gevaar te brengen is een inwaartse milieuzonering opgesteld (Oranjewoud, 2000).

In het hoofdstuk Milieueffecten wordt de wijze waarop tot de uiteindelijke milieuzonering tot stand is gekomen en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt toegelicht. Tevens is de voorgestelde milieuzonering opgenomen.

3.7 Parkmanagement

Parkmanagement is gericht op het optimaal functioneren van een bedrijventerrein en op het ondersteunen van de daar gevestigde bedrijven. Parkmanagement kan gezien worden als een vereiste voor een duurzaam bedrijvenpark. Het betreft het pro-actief, geïntegreerd en kwaliteitsgericht beheer van een bedrijventerrein in samenwerkingsvorm. Naast beheer en dagelijks onderhoud worden, door bundeling van inkoopvolume, voorzieningen en diensten voor een concurrerend bedrag en met borging van kwaliteit aangeboden.

Bij de ontwikkeling van de werklocaties heeft Almere zich ten doel gesteld om nog meer dan voorheen aandacht te schenken aan duurzame kwaliteit. Het begrip kwaliteit dient hierbij te worden geïnterpreteerd in de breedste zin van het woord. Dat wil zeggen zowel in de zin van milieu-technische aard (zoals energie, ecologie, lucht, water enz.) alsook in de zin van verlenging van economische levensduur, architectonische uitstraling en dergelijke.

Een collectieve aanpak van zaken vormt hierbij een belangrijke basis. Daarom is besloten om op alle bedrijventerreinen te komen tot een vorm van parkmanagement waaraan door eigenaren en gebruikers van de gebieden gezamenlijk wordt bijgedragen. Dit geldt dus ook voor Stichtsekan.

Per bedrijventerrein zal, afhankelijk van het specifieke vestigingsmilieu, een andere invulling kunnen worden gegeven aan het pakket collectieve diensten. Het bedrijvenpark Stichtsekant kent grofweg drie zones met elk een specifiek vestigingsmilieu (logistiek, gemengd, hoogwaardig). In ieder geval wordt uitgegaan van verplichte deelname door de op het terrein gevestigde bedrijven aan een zogenaamd ‘basispakket’ dat gericht is op het dagelijks onderhoud van het openbare gebied en zo mogelijk van de onbebouwde delen van de uitgegeven kavels alsmede op de bewaking van het bedrijventerrein (schoon, heel en veilig). In het gemengde deel van Stichtsekant wordt bovendien ingestoken op een collectieve parkeeroplossing die via het parkmanagement wordt beheerd.

De juridische vorm waarin een en ander wordt geregeld alsmede de concrete invulling van onder het parkmanagement vallende werkzaamheden en daaraan verbonden kosten moet nog nader worden uitgewerkt. Op termijn is het denkbaar dat, op facultatieve basis, aanvullende diensten via het parkmanagement worden georganiseerd en aangeboden.

3.8 Uitgiftestrategie

Een belangrijk middel om te kunnen voldoen aan de sterk verhoogde taakstelling voor het aantal arbeidsplaatsen, is om een zo gevarieerd mogelijk aanbod aan bedrijfslocaties in Almere te realiseren. Hiermee kan de klant een zo goed mogelijk bij de bedrijfsvoering passende plek verkrijgen.

Een op te stellen gronduitgifteplan zal als richtlijn dienen voor de uitgifte. Hierin wordt aangegeven welk type bedrijf op welke plek gesitueerd kan worden. Hierbij speelt naast de milieuzonering de stedenbouwkundige inpassing een rol.

Daarnaast geldt als belangrijk toewijzingscriterium het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen dat door de komst van het bedrijf wordt gerealiseerd. Als algemeen gemiddelde voor Stichtsekant (ook voor de logistieke sector) wordt een streefnorm van 50 arbpl/ha gehanteerd.

Verder geldt als voorwaarde voor vestiging op Stichtsekant de bereidheid om mee te werken aan een representatieve uitstraling van het totale bedrijvenpark door extra kwaliteit te investeren in het te stichten bedrijfsgebouw. Deelname aan collectief beheer van het onbebouwde gebied, alsmede een collectieve bewaking in de vorm van parkmanagement, wordt in dit verband eveneens verplicht gesteld.

3.9 MER Almere Hout

In 1999 is een MER opgesteld ten behoeve van het opstellen van het structuurplan Almere Hout. De bedrijfsontwikkeling op de locatie Stichtsekant kan goed worden ingepast in de omgeving. Door voorwaarden te stellen aan de inrichting kan goed rekening worden gehouden met het bijzondere karakter van de locatie.

Om de (visueel) ruimtelijke relatie met het de rest van Almere Hout te versterken wordt in Stichtsekant een kanaal en een nieuwe groene zone geïntroduceerd. Met de groene zone wordt de verkavelingsrichting van het kernplangebied (Almere Hout) naar Stichtsekant getransporteerd.

Met betrekking tot Stichtsekant wordt in de ‘nadere verkenning en uitwerking MMA (MeestMilieuvriendelijkeAlternatief) en VKA (VoorKeursAlternatief), MER Almere Hout’ het volgende geconcludeerd:

- De bedrijfsontwikkeling op locatie Stichtsekant kan goed worden ingepast in de omgeving. Door voorwaarden te stellen aan de inrichting kan goed rekening worden gehouden met het bijzondere karakter van de locatie.
- Uitgaande van een aangepaste milieuzonering behoeven geen negatieve gevolgen van het Bedrijvenpark Stichtsekant te worden verwacht voor de Ecologische Hoofdstructuur en de vogelrichtlijngebieden.

3.10 Aanvulling MER Almere Hout

De Commissie voor de milieueffectrapportage (Cie m.e.r.) heeft de gemeente Almere laten weten dat de detailinformatie over Stichtsekant in het MER Almere Hout onvoldoende is om een verantwoord besluit te kunnen nemen over de realisatie van Stichtsekant op basis van het uitgewerkte (concept-)ontwikkelingsplan. In nauw overleg met de Cie m.e.r. zijn de vragen van de Cie m.e.r. beantwoord. Dit heeft geresulteerd in het rapport MER Almere Hout, Zelfstandige projectprocedure bedrijventerrein Stichtse Brug.

Belangrijkste elementen die in de aanvulling verder zijn uitgewerkt zijn het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) en de geluidscontouren. Daarnaast zijn enkele overige vragen van de Cie m.e.r. beantwoord. De Cie m.e.r. oordeelt dat haar vragen in de aanvulling op voldoende wijze zijn beantwoord.

3.11 Vogelrichtlijn

Uit het rapport ‘Effecten op avifauna Bedrijvenpark ‘Stichtsekant’ (Tauw, 2001) blijkt dat de aanleg van het Bedrijvenpark geen significant negatief effect heeft op de vogels in het plangebied. Daarnaast wordt geconcludeerd dat er geen significante effecten optreden op vogels in de directe omgeving van het plangebied. Tenslotte wordt nog geconcludeerd dat de aanleg van het Bedrijvenpark geen significant negatief effect heeft op de Speciale beschermingszone ‘Gooimeer en Eemmeer’.

3.12 Flora- en Faunawet

In het kader van de Flora- en Faunawet is in 2002 veldonderzoek gedaan naar beschermde soorten in het plangebied (Beschermde flora en fauna rond Almere: Stichtse kant. Inventarisatie 2002 (van de Goes en Groot, 2002)) Naast 28 soorten broedvogels zijn Gewone pad, Bruine kikker en vier muizensoorten aangetroffen. Per fase wordt, voordat daadwerkelijk fysieke ingrepen in het gebied plaats vinden op locaties waar beschermde soorten zich ophouden, een ontheffing aangevraagd in het kader van artikel 75 lid 4 van de Flora en Faunawet.

4 Beschrijving van het plan

4.1 Stedenbouwkundig plan

Inrichtingsschets: toelichting

Om een ruimtelijk-visueel verband te bewerkstelligen tussen het gebied ten noorden van de Hoge Vaart (Hout-Zuid) en het bedrijventerrein is er in het plan een kanaal als structurelement opgenomen. Dit kanaal ligt in het westelijk deel van Stichtsekanthaven en staat loodrecht op de Hoge Vaart. Het kanaal loopt vanaf de Gooimeerdijk tot in het toekomstig centrumgebied van Almere Hout en kruist zowel de Waterlandseweg als de Hoge Vaart. Van een verbinding met het Gooimeer is geen sprake. Het kanaal zal een met groen en riet afgestoken profiel kennen en heeft een landschappelijke en waterhuishoudkundige functie. Vrachtvervoer en laad- en losplaatsen zijn hier niet aan de orde. In figuur 5 is de inrichtingsschets van Bedrijvenpark Stichtsekanthaven opgenomen.



Figuur 5: Ontwikkelingsplankaart Bedrijvenpark Stichtsekanthaven.

In het plan voor Stichtsekanthaven is tussen de dijk en Hout-Zuid een tweede as opgenomen. Ook deze as voorziet in een belangrijke ruimtelijk-visuele verbinding met Hout-Zuid. De as volgt de verkavelingsrichting van het Tureluurpark, het gebied direct ten noorden van de Waterlandseweg ingeklemd tussen Hoge Vaart en A27. Op Bedrijventerrein Stichtsekanthaven is de as uitgevoerd als laan die de hoofdontsluiting verzorgt voor het bedrijventerrein richting de Waterlandseweg. De laan heeft vanaf de Waterlandseweg een eindzicht op de dijk en is voorzien van een vierdubbele bomenrij die aansluiting vindt in Almere Hout-Zuid. Aan de oostzijde van de laan is een watergang opgenomen. Vanaf de laan is sprake van zicht op halfopen-landschap. Centraal in het gebied wordt de laan aan de oostzijde geflankeerd door een complex waar faciliterende voorzieningen gesitueerd kunnen worden (facilitypoint). De hierbij behorende gebouwen vormen een intern oriëntatiepunt.

Nabij de dijk is op de as een landmark in het plan opgenomen. Hierbij gaat het om een verticaal element dat als bouwwerk zowel in het bedrijvenpark als vanuit de omgeving en vanaf de A27 een duidelijk oriëntatiepunt vormt.

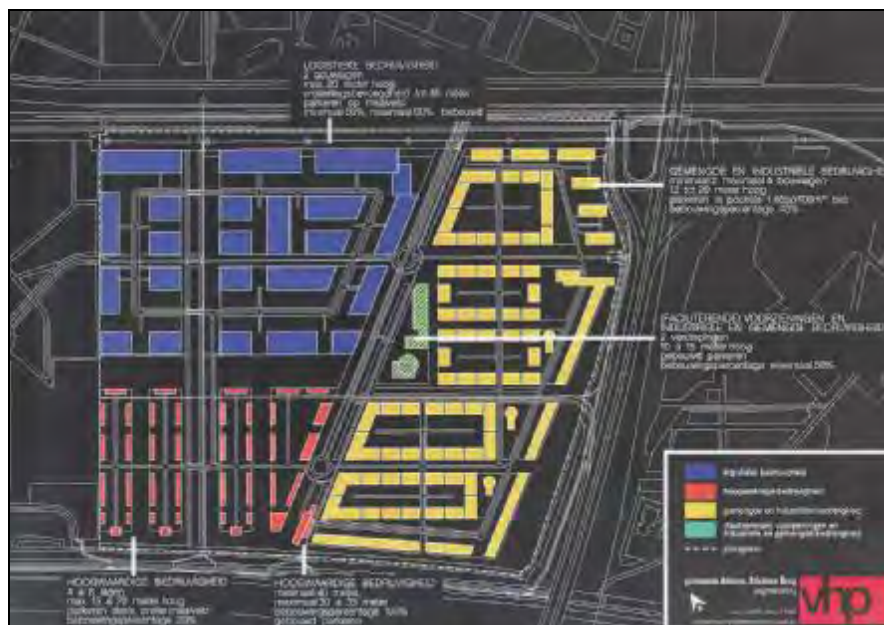
In het plan is voor het westelijk deel van het bedrijvenpark centraal in het gebied een landschappelijke zone opgenomen. Hierbij gaat het om een open en nat gebied dat een verbinding vormt tussen het Cirkelbos en het groen en water langs de laan. Aangezien het 'laangroen' in verbinding staat met de kwelzone aan de voet van de dijk bij de zuidrand van het gebied, is er sprake van een aaneengesloten landschappelijke zone tussen het Cirkelbos en het natuurgebiedje aan de oostzijde van de A27. De kwelzone aan de voet van de dijk zal ingericht worden als ecologische zone.

In overleg met Rijkswaterstaat is besloten dat langs de waterkering sprake zal zijn van maatwerk voor wat betreft de bebouwingsvrije zone ten behoeve van eventuele toekomstige verzwaring. Ter plaatse van Stichtsekan zal een bebouwingsvrije zone van 38 meter worden aangehouden.

De hoofdstructuur zoals hier is weergegeven is overeenkomstig het Structuurplan Almere Hout. De hoofdstructuur biedt samen met de grenzen van het bedrijvenpark de 'groene kaders' voor verdere ontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Bedrijvenpark Stichtsekan ontleent zijn kwaliteiten voor een belangrijk deel aan deze structuur.

Deelgebieden

De 'laan door Stichtsekan' deelt het bedrijvenpark in een oostelijk gebied en een westelijk gebied. Het oostelijke deel is grotendeels bedoeld voor de vestiging van gemengde en industriële bedrijvigheid. In figuur 6 is de segmentering van het bedrijvenpark weergegeven.



Figuur 6: Segmentering

Haaks op het talud van de A27 zijn hier vanaf de laan groene coulissen gedacht. Door middel van dit groen wordt het gebied in 'kamers' ingedeeld. Dit deel van het bedrijvenpark wordt onderverdeeld in collectieve clusters met als doel flexibiliteit/optimalisering in dichtheid en identiteit. De clusters hebben interne oriëntatie. Naast deze clusters is een bebouwingsschil gemaakt die een duidelijke rand markeert, waarbij collectiviteit samengaat met individuele identiteit. Het is de bedoeling dat er een duidelijk totaalbeeld ontstaat dat in schaal aansluit op de landschappelijke context en de richting opneemt van de A27. Deze bebouwingsschil zal niet hoger worden dan de Stichtsekanthaven zodat komende vanuit het zuiden over de A27 de horizon in de polder zichtbaar blijft. Passend in het karakter van de laan is halverwege de laan een voorzieningengebied (facilitypoint) opgenomen.

Het westelijke deel van Stichtsekanthaven wordt door de landschappelijk open en natte zone in tweeën gedeeld. Het noordelijke deel is bedoeld voor logistieke bedrijvigheid. De bedrijven worden rondom een 'binnenring' in het gebied gesitueerd. Het logistieke deel van Bedrijvenpark Stichtsekanthaven ligt optimaal ten opzichte van de entree van het bedrijvenpark en garandeert een vlotte afwikkeling van logistiek verkeer. Het zuidelijk deel wordt gevormd door hoogwaardige bedrijvigheid. In dit deelgebied met een zogenaamde droge berging worden de gebouwen in clusters op 'eilanden' ondergebracht.

Randen

De noordrand van het bedrijvenpark wordt gevormd door een landschappelijke zone evenwijdig aan de Waterlandseweg. De bestaande hoogspanningsleiding wordt in deze zone geïntegreerd. Bebouwing wordt niet in de directe nabijheid hiervan gesitueerd. Momenteel wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn om de 150 kV-leiding ter hoogte van het Bedrijvenpark Stichtsekanthaven ondergronds te brengen. Ter plekke van de hoofdontsluitingsweg is er vanaf de Waterlandseweg sprake van een open zicht (met water) via de 'laan door Stichtsekanthaven' tot aan de Gooimeerdijk.

De oostrand wordt gevormd door groen aan de voet van het talud van de A27. Vanaf de A27 is dit 'randgroen', samen met de haaks hierop staande groene coulissen, duidelijk zichtbaar. De coulissen op het bedrijvenpark zorgen tevens voor zichtlijnen vanaf de A27 verder het gebied in. Vanaf de A27 zal van de bebouwing in het oostelijk deel van het bedrijvenpark met name de dakopbouw zichtbaar zijn. Verder zal vanaf de A27 ook het landmark aan de voet van de dijk als verticaal element duidelijk in het zicht vallen. Vanaf de Stichtse brug zullen verder ook de bebouwing van de hoogwaardige bedrijvigheid en de gemengde en industriële bedrijven zichtbaar zijn. Komende vanuit het zuiden blijft vanaf de A27 het zicht op de horizon in de polder gehandhaafd.

De zuidrand van het Bedrijvenpark Stichtsekanthaven wordt gevormd door een natte zone met een breedte van circa 15 m (kwelzone). Deze zone sluit aan op de bestaande kwelsloot langs de Gooimeerdijk. De kwelzone moet in een lokale ecologische verbinding voorzien tussen het Cirkelbos en het natuurgebiedje ten oosten van het talud van de Stichtsekanthaven. Door de realisatie van deze natte zone blijft de Gooimeerdijk als structuurbepalend element duidelijk herkenbaar. Vanaf de dijk is de bebouwing van de hoogwaardige bedrijvigheid en de gemengde en industriële bedrijven zichtbaar, alsmede het landmark, en worden via het kanaal en de laan verre doorkijken geboden.

Aan de westzijde wordt het bedrijvenpark begrensd door het Cirkelbos. Het Structuurplan Almere Hout voorziet hier in nieuwe bosaanplant op het gebied van Stichtsekan, in aansluiting op het Cirkelbos. In dit zogenaamde Gooibos zou een combinatie van groen en bebouwing ten behoeve van bijzondere vormen van werkgelegenheid worden gerealiseerd. In het ontwikkelingsplan is hiervan afgeweken door dit gemengde milieu van groen en bebouwing in het plandeel 'hoogwaardig' te realiseren, waarbij het groen een waterbergende functie heeft. Ter plaatse van de bosrand bij het plandeel 'logistiek' is gekozen voor afscherming door de grote gebouwen in lengterichting en met de achterzijde langs het bos te plaatsen.

Op deze manier wordt tevens de privacy van de camping gegarandeerd. Daarnaast is in de maximale bouwhoogte en bij het opstellen van de milieuzonering rekening gehouden met de aanwezigheid van de camping. (zie hiervoor paragraaf 5.1).

Bedrijven

In het plan is circa 131 ha uitgeefbaar grondoppervlak voor bedrijvigheid opgenomen. Hierbij gaat het om circa 47,6 ha voor logistieke bedrijvigheid, circa 54,2 ha voor industriële en gemengde bedrijvigheid, en circa 29,2 ha voor hoogwaardige bedrijvigheid. De genoemde metrage van 131 ha is exclusief het voorzieningsgebied waar behalve faciliterende voorzieningen ook gemengde en industriële bedrijven mogelijk zijn.

Om inzicht te krijgen in de toegestane milieubelasting van de bedrijven is een milieuzonering opgesteld die afgestemd is op de omgeving.

Logistieke bedrijvigheid

Logistieke bedrijvigheid is gesitueerd in het noordelijk deel van Bedrijvenpark Stichtsekan. Het terrein ligt qua ontsluiting gunstig ten opzichte van de Waterlandseweg. Bij het segment logistiek gaat het om bedrijven waar de nadruk ligt op de overslag, opslag en transport van goederen, maar ook om bedrijven op het gebied van value added logistics, postorderbedrijven / E-commerce. Bij de laatste groep dient het uitdrukkelijk te gaan om bedrijven zonder toonbankfunctie. Voor Bedrijvenpark Stichtsekan moet op het gebied van logistiek gedacht worden aan postbuslogistiek (bijvoorbeeld een postorderbedrijf met beperkte fysieke transportbewegingen), kleine distributiecentra, distributiecentra voor hoogwaardige goederen en aan logistieke assemblagebedrijven. Ook zal er ruimte geboden kunnen worden aan enkele niet-hinderlijke grootschaligere logistieke bedrijven (distributiecentra).

Industriële en gemengde bedrijvigheid

Het oostelijk deel van het Bedrijvenpark is gericht op industriële en gemengde bedrijvigheid. Bij het segment industrieel gaat het om bedrijven waar de primaire activiteit bestaat uit het be- of verwerken van goederen. Voor Bedrijvenpark Stichtsekan moet hierbij gedacht worden aan bedrijven met een hoogwaardige uitstraling en verschijningsvorm. Deze zijn met name te vinden in de klein-industrie, zoals kleinere proces-georiënteerde bedrijven uit de chemische en farmaceutische sector, productie met kleinere hoeveelheden, grafische industrie en uitgeverijen, laboratoria, elektrotechnische industrie, instrumenten- en optische industrie, activiteiten uit de ICT-sector en bedrijvigheid op het grensvlak tussen logistiek en industrie. Voor 'zwaardere' industrie is op Bedrijvenpark Stichtsekan geen ruimte. Het aanbod op Stichtsekan is gericht op bedrijven uit de 'lichte' industrie.

Gemengde bedrijvigheid bestaat uit niet-hinderlijke bedrijven (productie, bouw, groothandel) met een laagwaardig of middelmatig technisch productieproces. Voor Bedrijvenpark Stichtsekanthaven moet hierbij gedacht worden aan meerdere kleinschalige gemengde bedrijven in elkaars nabijheid. Bedrijven die verschillende activiteiten combineren: handel, productie en groothandel. Ook communicatieve bedrijvigheid zou hier terecht kunnen.

Hoogwaardige bedrijvigheid

Het zuidwestelijke deel van het Bedrijvenpark Stichtsekanthaven is gericht op hoogwaardige bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid kenmerkt zich door productiebedrijven met hoog opgeleid personeel en/of producten met hoge toegevoegde waarde en hoge investeringen in Research en Development (R&D). Hoogwaardigheid heeft vooral betrekking op het kennisniveau van de activiteiten. Voor Bedrijvenpark Stichtsekanthaven moet op het gebied van hoogwaardige bedrijvigheid gedacht worden aan groothandel in hoogwaardige producten, zakelijke dienstverlening (IT- en mediasector, architecten- en adviesbureaus), en specifieke research-organisaties.

Facilitypoint

In het plan is circa 4,7 ha grondoppervlak voor een voorzieningengebied opgenomen. Op dit terrein kunnen primair (faciliterende) voorzieningen gesitueerd worden, maar ook gemengde en industriële bedrijven. Het terrein is rechtstreeks ontsloten via de hoofd-ontsluitingsweg.

Uitgangspunt voor het voorzieningengebied is de aanwezigheid van een projectmatige opgezet complex met voorzieningen. Dit zogenaamde facilitypoint zal diensten aanbieden voor zowel bedrijven als werkzame personen. Gedacht wordt aan een servicecentrum met beperkte detailhandel en horeca, een bank, vergaderaccommodatie, postagentschap, kopieershops/drukkerij, reisbureau, kapper, stomerij, kinderopvang, beperkte overnachtingsmogelijkheden, fitnessruimte, en dergelijke. Voor de gezamenlijke detailhandelsbedrijven (exclusief horeca en dienstverlening met baliefunctie) wordt gedacht aan maximaal 1.000 m² bvo, met de nadrukkelijke bepaling dat dit oppervlak niet bestemd is voor invulling met één supermarkt. Om dit te voorkomen mag een winkel maximaal 300 m² groot zijn. Het dient hoofdzakelijk te gaan om dagwinkels, ten behoeve van de verzorging van bedrijven en de op het terrein werkzame personen. Kortom, voorzieningen die de combinatie werk/zorg voor de huishouding vergemakkelijken. Voorzieningen met een sterke autonome trekkracht worden hier dus niet bedoeld. Bij het servicecentrum dient voorts rekening te worden gehouden met een ruimte voor het parkmanagement en bijbehorende utiliserende voorzieningen. Ook zouden er een autowasserij en taxistandplaats gesitueerd kunnen worden.

ICT-infrastructuur

Bij een hoogwaardig Bedrijvenpark hoort een juiste keuze voor wat betreft de aanleg van infrastructurele voorzieningen voor data- en telecommunicatie. Deze ICT-infrastructurele voorzieningen dienen niet alleen een oplossing te bieden voor de actuele ontwikkelingen op het gebied van communicatie, maar ook voor de toekomst. Een oplossing die ook een einde maakt aan veelvuldig en hinderlijk graaf- en installatiewerk. De ICT-infrastructuur dient voorbereid te zijn op het toekomstige aanbod van het gehele scala aan telecommunicatiediensten. Het bedrijvenpark dient dan ook te worden voorzien van een fijnmazig netwerk van glasvezelkabels en daarbij horende voorzieningen en apparatuur.

Elk bedrijf kan dan beschikken over een eigen glasvezelverbinding. Daartoe wordt standaard in de bedrijven de daarvoor benodigde technische voorzieningen aangebracht. De gemeente Almere werkt in nauw overleg met het ministerie van Verkeer en Waterstaat een model uit voor de aanleg en het beheer van een breedbandig toekomstvast aansluitnetwerk voor woonwijken en bedrijventerreinen als voorbeeld voor de roll-out voor heel Nederland. In het model maakt het aansluitnetwerk een vast onderdeel uit van het bedrijvenpark (zoals gas, water en stroom) en komt het beheer in handen van een organisatie (het Netschap) die als intermediair optreedt tussen de dienstenaanbieders en de afnemers, de bedrijven.

4.2 Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan Stichtsekanthaven (2003) zijn regels opgesteld met als doel een hoogwaardige uitstraling van het terrein te bereiken.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor het logistieke deel en het gemengd-industriële deel. De voorgestane beeldkwaliteit voor het hoogwaardige deel zal bij de nadere uitwerking worden vastgelegd.

De regels uit het beeldkwaliteitsplan hebben als doel om, binnen het totaalbeeld van Stichtsekanthaven, samenhang of juist diversiteit te krijgen binnen de verschillende planonderdelen. Ze moeten sturend zijn voor het beeld en stimulerend en een inspiratiebron voor de architecten.

Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de twee belangrijkste elementen in het plangebied: de openbare ruimte en de bebouwing. De uitspraken over de openbare ruimte hebben betrekking op het materiaal- en kleurgebruik.

Sinds januari 2003 geldt dat ten aanzien van welstand getoetst moet worden aan een Welstandsnota. De Welstandsnota moet criteria bevatten waarmee bouwplannen worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. Deze Welstandsnota is op 1 juli 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Ten aanzien van Stichtsekanthaven geldt een zogenaamde 'basis plus toets'. De belangrijkste regels uit het beeldkwaliteitsplan zijn als welstandscriteria in de Welstandsnota opgenomen. Bij de uitleg van de criteria kan het beeldkwaliteitsplan met de daarin opgenomen referentiebeelden als leidraad dienen.

4.3 Verkeersstructuur

Vanwege de te verwachte gefaseerde invulling van het bedrijvenpark kan in eerste instantie volstaan worden met een gelijkvloerse aansluiting op de Waterlandseweg. Op termijn, als ook het hoogwaardige deel van het bedrijvenpark in ontwikkeling komt, zal mogelijk een ongelijkvloerse aansluiting van het bedrijvenpark noodzakelijk zijn om al het verkeer op een verantwoorde manier af te kunnen wikkelen. In het plangebied is ruimte gereserveerd om deze ongelijkvloerse aansluiting te kunnen realiseren.

De Gooimeerdijk heeft geen aansluiting op het bedrijventerrein. Ook is er geen rechtstreekse verbinding met Almere Hout-Zuid, aan de overzijde van de Hoge Vaart.

Diagonaal over het bedrijventerrein loopt, vanaf de aansluiting op de Waterlandseweg een centrale hoofdontsluitingsas. De deelgebieden sluiten via een rotonde aan op deze as. De bedrijven worden ontsloten via de gebiedsontsluitingswegen.

De snelheid op de hoofdontsluitingsas is maximaal 50 km/u. De snelheid op de industriewegen is 30 km/u.

Op het logistieke deel van het bedrijvenpark zal de inrichting als 30 km/u gebied sober en terughoudend zijn. Kruisingen met langzaam verkeer zullen conform de Almeerse richtlijn met een drempelconstructie worden uitgevoerd. De toegangen tot de bedrijven zullen vormgegeven worden als gelijkwaardige wegen en niet als uitritten. Hierdoor zal het autoverkeer op de industrieweg voorrang moeten geven aan verkeer van rechts. Op het gemengde deel en hoogwaardige deel van het bedrijvenpark zal het 30 km/u regime strikter vormgegeven worden.

Een eventuele toekomstige verbredingen van de A27 zal aan de zuidzijde van de weg moeten plaatsvinden, vanwege de bestaande Stichtsebrug, het bedrijfsterrein en een mogelijke nieuwe raillijn.

Ontsluiting

De auto-entree van Bedrijvenpark Stichtsekanthaven ligt aan de Waterlandseweg, op een afstand van circa 600 m van op-/afrit 36 van de A27. In figuur 7 is de auto-ontsluiting weergegeven. Vanaf deze entree loopt in zuidwestelijke richting centraal door het gebied de hoofdontsluitingsweg. Vanaf de hoofdontsluitingsweg wordt het autoverkeer via 'industriewegen' de deelgebieden in gelooft. De twee kruisingen tussen de hoofdontsluitingsweg en de 'industriewegen' zijn uitgevoerd als rotondes. De erfontsluitingen liggen, afgezien van het voorzieningengebied, aan de 'industriewegen'. Het voorzieningengebied is rechtstreeks vanaf de 'laan door Stichtsekanthaven' ontsloten. In verband met de verkeersveiligheid zijn de erfontsluitingen bij de industriewegen zo veel mogelijk tegenover elkaar gesitueerd.



Figuur 7: Auto-ontsluiting

De Waterlandseweg zal ter hoogte van de toegangsweg gereconstrueerd worden. Het kruispunt dat hier gerealiseerd wordt, krijgt een verkeersinstallatie. Hoewel deze kruising buiten het plangebied valt, is de aanleg en financiering hiervan (inclusief voorsorteevakken en invoegstroken) in de ontwikkeling van Stichtsekan meegenomen. Op termijn kan dit kruispunt mogelijk ongelijkvloers uitgevoerd worden. Met de voor het talud benodigde ruimte is in het plan voor Stichtsekan rekening gehouden. De op- en afrit aan de noordzijde van de Waterlandseweg zal hierbij overigens moeten bestaan uit een gebouwde voorziening in verband met de beperkte ruimte tussen de Waterlandseweg en de Hoge Vaart.

De hoofdontsluitingsweg wordt vanaf de entree van Stichtsekan uitgevoerd in 2 x 2 rijstroken tot aan de aansluiting van het facilitypoint. Hierna versmalt het profiel tot de zuidelijke rotonde tot 2X1 rijstrook. De exacte uitvoering van de rotondes wordt op termijn verder uitgewerkt. Zowel de hoofdontsluitingsweg als de 'industriewegen' worden in asfalt uitgevoerd. De 'industriewegen' worden volgens Almeerse norm met een (maximale) maat van 7 m uitgevoerd. De wegen worden ingericht voor vrachtverkeer.

Parkeren

Door de inzet van parkmanagement in Stichtsekan zal het parkeren anders dan gangbaar geregeld worden. Langs de openbare weg is het parkeren niet toegestaan. In het kader van intensief ruimtegebruik wordt op het segment gemengde/industriële bedrijven via collectief parkmanagement meervoudig gebruik van parkeervoorzieningen (waaronder gebouwde parkeervoorzieningen) gerealiseerd. Op eigen terrein is alleen ruimte voor laden en lossen. In het logistieke deel wordt al het parkeren op eigen terrein georganiseerd, zowel voor het vrachtverkeer als voor het personeel. Als vorm van efficiënt ruimtegebruik wordt in het logistieke deel gedacht aan het stimuleren van het aanleggen van parkeeroplossingen in of op gebouwen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal bij de verdere uitwerking, afhankelijk van type bedrijf en aantallen medewerkers, bepaald worden.

Openbaar vervoer

De rol van het openbaar vervoer in het bedrijventerrein hangt sterk af van de hoeveelheid arbeidsplaatsen en de soort en ligging ervan. In eerste instantie zal daarom de bestaande busroute (de streekbus van en naar 't Gooi) via de Waterlandseweg en de A27 gehandhaafd blijven. Op termijn zal de openbaar-vervoerroute verlegd worden en via het bedrijvenpark zelf voeren. Vanaf de ventweg van de A27 draait de openbaarvervoerroute via het talud het bedrijvenpark Stichtsekan op. Hier bevindt het openbaar vervoer zich op een vrije baan tussen de bebouwing richting de hoofdontsluitingsweg. Vervolgens bevindt de vrije baan zich in de oostelijke zijberm of in de middenberm van de hoofdontsluitingsweg, waarna het openbaar vervoer, eventueel met het langzaam verkeer gecombineerd over de Waterlandseweg verder gaat naar Almere Hout. Onderhavig bestemmingsplan houdt voor de ruimtereservering met beide varianten rekening. Centraal in het gebied is een halte voorzien.

In het plan is rekening gehouden met mogelijke noordelijke doortrekking van de openbaar-vervoerroute richting Almere Hout-Zuid. Hierbij zal sprake zijn van een mogelijke ongelijkvloerse kruising met de Waterlandseweg en de Hoge Vaart in het verlengde van de laan. In het plan voor Stichtsekan is het talud hiervoor inpasbaar, waarbij in het profiel van de laan tevens rekening is gehouden met een vrijliggende OV-baan. Opwaardering van het bustracé tot *light-rail*-voorziening is mogelijk. Bij de ruimtereservering en toe te passen hellingen is hiermee rekening gehouden. Langs de A27 is ruimte voor bundeling met een nieuwe railverbinding tussen het Gooi en Flevoland.

Langzaam verkeer

Het plan voor Bedrijvenpark Stichtsekan wordt gekenmerkt door een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes. De routes zijn deels via vrijliggende paden getraceerd, deels via de 'industriewegen'. De bestaande Lijsterweg (nu nog gemengd verkeer) is als doorgaande vrijliggende-langzaam verkeersroute (Cirkelbos - Stichtsepad) in het plan opgenomen. De vrijliggende paden worden verlicht en van gesloten verharding voorzien. De verlichting is overeenkomstig de 'Aanbevelingen voor openbare verlichting' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Specifiek voor voetgangers worden de 'industriewegen' aan tenminste één zijde voorzien van een voetpad. Deze voetpaden zullen een breedte krijgen van minimaal 1,5 m. Bij het inrichten van fiets- en wandelroutes wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid. De langzaamverkeersroutes in Stichtsekan sluiten aan op het omliggende net (zie figuur 9). Aan de oostzijde sluiten de routes aan op het Stichtsepad en het Huizerhoefpad. Via verschillende opgangen voor het langzaam verkeer is aan de zuidzijde de Gooimeerdijk te bereiken. Aan de westzijde geeft het netwerk aansluiting op de paden in het Cirkelbos.



Figuur 9: langzaam verkeer

De verbinding met Almere Hout-Zuid wordt gevormd door een vrijliggend pad dat, parallel aan het diagonale kanaal, de Waterlandseweg en de Hoge Vaart kruist. De Waterlandseweg en de Hoge Vaart worden hier ongelijkvloers gekruist. De ongelijkvloerse verbinding bij de Waterlandseweg is tevens nodig om een eventuele extra bushalte aldaar mogelijk te maken. In het plan is rekening gehouden met mogelijke extra verbindingen richting Almere Hout-Zuid via de laan (gekoppeld aan het OV-traject) en direct langs de A27. Zowel de dijkopgangen als de kruising met de Waterlandseweg en de Hoge Vaart vallen buiten het plangebied. Aangezien zowel de noordelijke als zuidelijke route zorgdraagt voor een goede bereikbaarheid van het bedrijvenpark, in het bijzonder de noordelijke route vanuit het toekomstige woongebied Hout-Zuid, zijn aanleg/aanpassing en financiering hiervan wel onderdeel van de plannen voor Stichtsekan. Ook de ontbreken-de schakel vanaf de Meesweg (Cirkelbos) wordt hierbij betrokken.

Om een goede verbinding mogelijk te maken met het ruiterspadennet in Overgooi, gelegen tussen Almere-Haven, Stichtsekan en Almere Hout-Zuid wordt voorgesteld om de noordelijke langzaam-verkeersontsluiting tevens te voorzien van een ruiterspad en deze via het tracé van de bestaande Lijsterweg of de centrale landschappelijke zone aan te laten sluiten op het Cirkelbos.

De Lijsterweg blijft toegankelijk voor landbouwverkeer als ontsluiting naar het omliggende gebied en het viaduct over het Gooimeer.

Vervoersmanagement

De ligging van het bedrijvenpark ten opzichte van de hoofdwegen is gunstig te noemen. Wel zal in de spitsuren in toenemende mate congestie optreden op deze hoofdwegen. De ligging ten opzichte van de OV- en fietsnetwerken is, zeker de eerste 10 tot 15 jaar, minder gunstig (afgelegen). Gezien de schaal en de beoogde invulling van het bedrijvenpark kan vervoersmanagement een belangrijke bijdrage leveren aan de totale bereikbaarheid ervan. Bij een invulling die veel kantoorfuncties kent, zal vervoersmanagement zelfs noodzakelijk zijn om de bereikbaarheid van de verschillende bedrijven voldoende te kunnen waarborgen.

Vervoersmanagement zal daarom te zijner tijd als optioneel pakket door het parkmanagement, samen met vervoersmaatschappijen, nader worden uitgewerkt.

4.4 Groenstructuur

In Bedrijvenpark Stichtsekan worden drie groentypen onderscheiden, te weten: landschappelijk groen, structureel groen en intern groen. In figuur 10 is de groenstructuur weergegeven.

Landschappelijk groen

Het landschappelijk groen heeft directe aansluiting op de landschappelijke context en omliggende ecologische verbindingzones. Het betreft enerzijds een aansluiting op de ecologische verbindingzone die tussen de Waterlandse weg en de Hoge Vaart in is gelegen (natuurlijke oever/berm) en anderzijds ligt op het grondgebied van de gemeente Zeewolde, aan de andere zijde van de A27.

De zone langs de Hoge Vaart is zodanig gescheiden van het plangebied door de aanwezigheid van de Waterlandseweg dat er geen sprake zal zijn van beïnvloeding over en weer. Er zijn verder ook geen duikers of onderdoorgangen gepland onder de Waterlandseweg. Het te realiseren landschappelijk groen heeft een grootschalig en extensief karakter. Het beheer zal in tegenstelling tot het overige gebied van Stichtsekanal minder frequent plaatsvinden, echter wel zorgvuldig. Van verruiging en vervuiling kan geen sprake zijn. Het landschappelijk groen is geconcentreerd in relatief grote eenheden en zal op termijn beschikken over een zekere natuurwaarde. De relatie met het waterhuishoudkundig systeem is in dit geval sturend voor het toe te passen beplantingsassortiment. Hierbij valt te denken aan vochtige bloemenweiden, rietzones en laag struweel, die ook in de aangrenzende groengebieden en ecologische verbindingzones aan te treffen zijn.

Landschappelijk groen komt in het plan onder andere voor in de groenzones tussen de 'eilanden' bij de hoogwaardige bedrijven, langs de Gooimeerdijk en de Waterlandseweg en aan de voet van het talud van de Stichtse brug.

Structureel groen

Het structureel groen heeft een meer stedelijk karakter en is veelal geïntegreerd met de hoofdontsluiting voor autoverkeer en langzaam verkeer. Bomenlanen, begeleid door hagen in 'strak geschoren' gazons, vormen hierbij het ruimtelijk beeld. Het beheer zal hier meer intensief plaatsvinden en direct gerelateerd zijn aan de gewenste representativiteit van het bedrijvenpark. Langs de hoofdassen zal het beheer meer extensief zijn. De vormgeving van het structureel groen zal een zekere mate van soberheid in sortiment kennen, waarbij voorkomen moet worden dat het groenbeeld een concurrentie aangaat met de bedrijfsbebouwing. Binnen deze opzet is het echter wel mogelijk om op een aantal punten beplantingsaccenten aan te brengen. Het gaat dan niet om het plaatsen van kleine bloembakken, maar bijvoorbeeld om een veld met 100.000 rode tulpen dat door zijn omvang aansluiting vindt bij de schaal van het bedrijvenpark. Ook het groen op golfterreinen kan hierbij als referentie aangehaald worden. Het structureel groen manifesteert zich onder andere langs de laan, het kanaal en de te modificeren Lijsterweg.



Figuur 10: Groenstructuur

Intern groen

Het groen heeft in de directe omgeving van individuele en collectieve bedrijfsbebouwing een meer kleinschalig karakter, gekoppeld aan de stijl van de aangrenzende bebouwing. Het onderhoud zal frequent en intensief moeten plaatsvinden om het groen in stand te kunnen houden. Het beplantingsassortiment is overeenkomstig stadsparken, stedelijke tuinen en groene pleinen. Intern groen is onder andere terug te vinden rondom het *facilitypoint*, bij de clusters in het deelgebied met gemengde en industriële bedrijvigheid, en bij de hoogwaardige bedrijven binnen de bebouwing op de 'eilanden'.

5 Milieuaspecten

5.1 Milieuzonering

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

In het onderzoek 'Milieuzonering Bedrijvenpark Stichtsekanthof' (1 februari 2001) is getracht door het aanbrengen van de milieuzonering het bedrijvenpark zo efficiënt en zo flexibel mogelijk in te richten waarbij de bestaande milieukwaliteit van de omgeving niet in gevaar wordt gebracht.

Gekozen is voor een vorm van milieuzonering met externe werking, waarbij een ruimtelijke scheiding wordt aangebracht door middel van inwaartse zonering, oftewel de meest milieubelastende bedrijven worden omringd door minder milieubelastende bedrijven.

Een zonering met externe werking is gericht op het bereiken van een bepaald regime binnen het gebied van een zone, met het oog op de bescherming van buiten die zone gelegen gebieden of objecten. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de milieugevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd. Dit kan tot gevolg hebben dat bij de invulling van een bedrijvenpark minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende bedrijven op een grote afstand worden toegelaten.

Het bedrijvenpark wordt begrensd door de Hoge Vaart (ecologische verbingszone) en de toekomstige woonwijk in het noorden, de A27 (met daarachter het Stichtsekanthof) in het oosten, het Gooimeer in het zuiden en het Cirkelbos in het westen.

Met deze inventarisatie is aan ieder gebied/object een gebiedstypering toegekend en zijn de specifieke kenmerken in beeld gebracht. De gebiedstypering is verricht aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en is van belang om te kunnen bepalen welke bedrijven zich waar binnen het terrein kunnen vestigen.

De volgende gebieden zijn gebruikt bij het opstellen van de zonering:

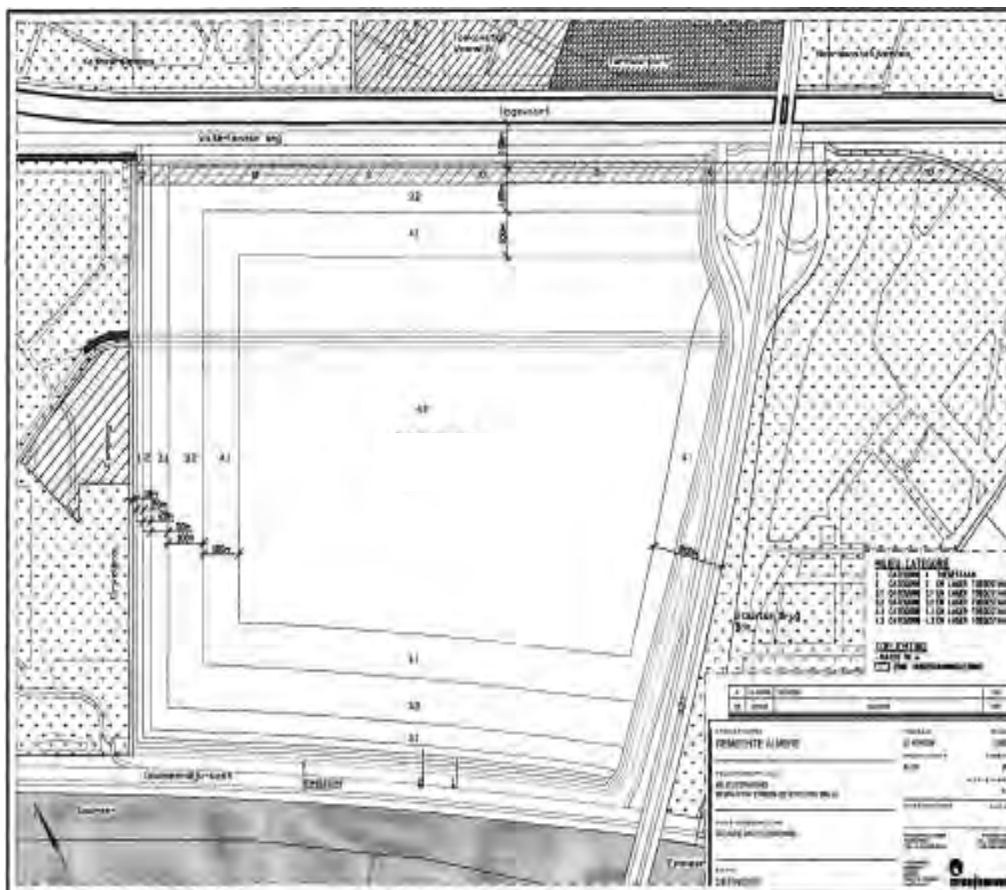
Omgeving	Typering
De Hoge Vaart	Natuurgebied
Toekomstige woonwijk	Rustige woonwijk
Het Cirkelbos	Natuurgebied
Gooimeerdijk (kwelzone)	Natuurgebied
Stichtsekanthof	Verblijfsrecreatie

In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen. Deze bedrijvenlijst geeft per bedrijfslocatie de minimale afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk aan. Aangezien in deze situatie alleen in het noorden sprake is van een rustige woonwijk zijn de minimale afstanden aan de andere zijden van het Bedrijvenpark aan de hand van de gebiedstypering gecorrigeerd.

Om voldoende bescherming van de omgeving te waarborgen is een tweede specifieke correctie toegepast. Per gebied en object is aangegeven welke milieuaspecten bijzondere aandacht verdienen.

Omgeving	Gevoelig voor
De Hoge Vaart	Luchtverontreiniging, terreinvloeden, contactverontreiniging, invloed op waterhuishouding
Toekomstige woonwijk	Contactverontreiniging bodem en water hogere geluidsniveaus
Het Cirkelbos	contactverontreiniging bodem en water
Gooimeerdijk (kwelzone)	Luchtverontreiniging, terreinvloeden, contactverontreiniging, invloed op waterhuishouding
Stichtsekanbos	Luchtverontreiniging, terreinvloeden, contactverontreiniging, invloed op waterhuishouding

Deze werkwijze heeft geresulteerd in een milieuzonering waarbij voor onderscheiden zones een specifieke selectie van toegestane bedrijven is gemaakt. Op bijgaande kaart (figuur 11) zijn de zonecontouren aangegeven.



Figuur 11: Milieuzonering

Bij deze kaart hoort een bedrijvenlijst waarop per bedrijfscategorie is aangegeven waar op het bedrijvenpark vestiging mogelijk is. Met betrekking tot het aspect gevaar (risico) wordt hieronder apart aandacht besteed. De conclusie luidt dat rondom het facilitypoint milieuzonering met betrekking tot het aspect gevaar noodzakelijk is.

Externe veiligheid en milieuzonering

Op het bedrijvenpark Stichtsekan is de vestiging van risicovolle bedrijven mogelijk. Daarnaast zijn in het facilitypoint (beperkt) kwetsbare objecten gepland. Onderstaand wordt ingegaan op de consequenties die het Besluit externe veiligheid inrichtingen heeft voor het bedrijvenpark Stichtsekan en voor de regeling in het bestemmingsplan. Verder wordt ingegaan op het onderzoek dat is gedaan naar de gevolgen voor de milieuzonering in verband met de externe veiligheid. De bedrijven op Stichtsekan zorgen tevens voor transport van gevaarlijke stoffen van en naar het bedrijvenpark. Tot slot ligt het bedrijven-terrein in de buurt van een tweetal transportassen waar gevaarlijke stoffen overheen vervoerd worden. Onderstaand wordt ook op dit transport ingegaan.

Risicovolle bedrijven

Er is hier sprake van een ruimtelijk plan, dat de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten als mede van risicovolle inrichtingen mogelijk maakt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen - dat (behoudens enkele artikelen) op 27 oktober 2004 in werking is getreden - is van toepassing. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Tevens moet de brandweer om advies worden gevraagd. Afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding is zodoende van groot belang.

Het beleid inzake externe veiligheid heeft tot doel de kans dat mensen in de omgeving van een inrichting overlijden ten gevolge van een ongeval in die inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Het product van kans en effect (overlijden) wordt aangeduid met het begrip risico. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een inrichting overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen in die inrichting, ervan uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij

gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dat risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is geen norm voor het groepsrisico vastgelegd. Omdat de toepassing van een zodanige norm, hetzij in getalsmatige vorm, hetzij in de vorm van een maximale personendichtheid per hectare, in het bijzonder in de voorschriften van een ruimtelijk plan op problemen stuit, is er vooralsnog voor gekozen om de thans in het beleid inzake externe veiligheid gehanteerde waarde voor het groepsrisico als buitenwettelijke oriëntatiewaarde te handhaven.

Op dit moment is nog niet bekend of zich op Stichtsekan risicovolle bedrijven willen vestigen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen en zo ja, welke en waar. Toetsing aan dit besluit is derhalve nog niet mogelijk. Vandaar de keuze om in dit geval risicovolle inrichtingen in de voorschriften bij het bestemmingsplan uit te sluiten en door middel van een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, de verenigbaarheid van een te vestigen risicovolle inrichting met de in het bestemmingsplan toegestane (beperkt) kwetsbare functies te beoordelen.

Voor de volledigheid het volgende. In de toelichting op het wijzigingsbesluit dient naast de in dit bestemmingsplan opgenomen voorschriften, invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico, conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Vuurwerkbedrijven

Momenteel wordt Almeers vuurwerkbeleid opgesteld. Dit is echter nog niet vastgesteld. Het is de bedoeling te zijner tijd een paraplu bestemmingsplan op te stellen om in één keer alle bestemmingsplannen wat betreft het vuurwerkbeleid te herzien. Omdat nog niet helemaal duidelijk is wat het beleid met betrekking tot vuurwerkbedrijven op Stichtsekan zal zijn, is ervoor gekozen dit niet nu in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Stichtsekan te verwerken. Vooralsnog wordt opslag, handel en verkoop van vuurwerk op Stichtsekan dan ook uitgesloten. Te zijner tijd kan dit met behulp van een paraplu bestemmingsplan alsnog worden toegestaan.

Zonering Facilitypoint vanuit externe veiligheidsoogpunt

In het facilitypoint is vestiging van (beperkt) kwetsbare functies mogelijk. Voor het aspect externe veiligheid is een inwaartse zonering aangebracht vanuit deze gevoelige functie. Vanwege de verwachte concentratie van personen in het facilitypoint kan dit worden getypeerd als een drukke woonwijk. Het aspect externe veiligheid ligt voor een dergelijk gebied extra gevoelig.

Dit leidt tot de volgende extra verzwaring van de planologische randvoorwaarden. Ten aanzien van het facilitypoint, dienen bij toepassing van de Staat van bedrijfsactiviteiten voor risico (R maatgevend milieuaspect) grotere afstanden in acht te worden gehouden: categorie 1: 30 m, categorie 2: 50 m, categorie 3.1: 100 m, categorie 3.2: 200 m, categorie 4.1.: 300 m en categorie 4.2: 500 m. Deze zonering is op de plankaart aangebracht in combinatie met een voorschrift in de doeleindenomschrijving.

Transport van gevaarlijke stoffen

Uit het rapport actualisatie risico-inventarisatie Flevoland (2000), deelrapport transport blijkt het volgende.

Wegtransport

Het hier relevante wegvak van de A27 (alleen de belangrijkste doorgaande wegen (snelwegen en dreven) zijn in dit onderzoek beschouwd) heeft geen 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico. Op grond van het berekende PR, en de vuistregels gegeven in de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, is op voorhand duidelijk dat het groepsrisico verwaarloosbaar is.

De aantallen transporten in voor externe veiligheid relevante categorieën zijn, sinds de tellingen van 2000 vanzelfsprekend toegenomen. Dit vanwege autonome groei van het transport naar/door Almere in combinatie met de bijdrage van het bedrijvenpark. Echter, het verschil met de in de handreiking genoemde aantallen (in relatie met de verwachte personendichtheden langs de transportassen), vanaf waar een PR-contour van 10^{-6} ontstaat dan wel overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico plaats vindt, is dermate groot dat hiervan naar verwachting nog geen sprake is.

Dezelfde analyse geldt ook voor het in dit bestemmingsplan relevante onderliggende wegennet, i.v.m. de geringere omvang van de risicobepalende vervoersstroom aan gevaarlijke stoffen en de lagere snelheden over deze assen.

Transport over water

De belangrijkste transportroutes zijn vooral rondom de provincie gelegen. De omvang en aard van de transportstromen over de vaarten en kanalen in de provincie is van zodanige aard, dat zij geen noemenswaardige risico's opleveren.

De doorgaande vaarwegen (waarvan de belangrijkste vaarweg is Amsterdam-Lemmer via Houtribsluizen) bereiken nergens een niveau dat hoger is dan de 10^{-7} per jaar contour voor het plaatsgebonden risico. Op grond van de berekende PR-contouren en de afstanden van de hier beschouwde vaarwegen tot de oever, is op voorhand duidelijk dat het groepsrisico nihil is en van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico geen sprake is. Dit geldt ook voor de hier relevante vaarweg (Gooimeer), i.v.m. de verwachte geringere omvang van de risicobepalende vervoersstroom gevaarlijke stoffen.

De Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (2003) en de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (2003) bevestigen bovenstaande conclusies.

5.2 Veiligheid en hulpverlening

Om de bevolking tijdig te kunnen waarschuwen tegen rampen functioneert in Nederland het Waarschuwing- en alarmeringssysteem. De alarmmasten worden verspreid over het land geplaatst. Ook op of nabij Stichtsekanal zal een dergelijke alarmmast worden opgericht, teneinde de mensen op het bedrijventerrein te kunnen waarschuwen bij een ramp. Het rijksbeleid ten aanzien van de effectiviteit van brandweezorg is op lokaal niveau overgenomen. De Brandweer dient binnen 10 minuten na melding ter plaatse te kunnen zijn.

Om Almere voor de Brandweer 'snel' te houden is in 1999 het beleidsplan Infrastructuur vastgesteld. Dit plan regelt dat de hoofdinfrastructuur voor hulpverleningsdiensten snel blijft. Maatregelen in het kader van 'duurzaam veilig' worden tegen dit beleid afgewogen. Daarnaast moet de inrichting van wegen voldoen aan de nota 'richtlijnen bereikbaarheid van de Brandweer Almere'. Ten aanzien van de effectiviteit van optreden door de brandweer is het noodzakelijk zorg te dragen voor voldoende bluswater. De ondergrondse brandkraan is de primaire bron voor de brandweer. De capaciteit daarvan dient op het bedrijventerrein 90 m³/uur te zijn. Brandkranen moeten maximaal 40 m. van de toegang van een pand gesitueerd en liggen maximaal 80 m. uit elkaar. Ten aanzien van secundair bluswater (vaak open water: vijvers/sloten) worden de landelijke richtlijnen gevolgd. Het open water ligt maximaal 225 m. van een pand en kan gedurende een aantal uren 90 m³/uur leveren.

Bij de inrichting van Stichtsekant zal met de voorwaarden ten aanzien van brandweezorg rekening worden gehouden. Tevens zal op Stichtsekant een noodontsluiting aanwezig zijn voor de hulpdiensten.

5.3 Bodemkwaliteit

Historisch gezien is er geen reden om te veronderstellen dat er verontreinigingen in het gebied aanwezig zijn. In het gebied zijn sinds eind jaren '80 een aantal agrarische bedrijven aanwezig (Lijsterweg 8, 10, 11 en 14). Uit eerdere bodemonderzoeken, uitgevoerd bij agrarische bedrijven in het gebied Overgooi is gebleken dat er ter plaatse van de akkers en weilanden geen noemenswaardige verontreinigingen aanwezig zijn. Gelet op de bodembedreigende activiteiten die plaatsvinden op en rondom het erf (stalling en onderhoud van machines, opslag mest en dieselolie etc.), kan de bodemkwaliteit ter plaatse van de erven echter afwijken van dit beeld. Vooralsnog is er geen informatie bekend over de aanwezigheid van een bodemverontreiniging in het gebied.

5.4 Bodemgesteldheid

De bodem in Almere bestaat uit slappe klei- en veenlagen (Holoceen) op een zandpakket (Pleistoceen). De maaiveldhoogte is bij de Gooimeerdijk circa 3,25 m -NAP en loopt af naar de Waterlandseweg tot circa 3,75 m -NAP. Voor het plangebied is de prognose dat het maaiveld in 2015 enkele centimeters tot ongeveer een decimeter zal dalen tot rond de 3,50 à 3,75 m -NAP.

5.5 Geluid

Voor het aspect geluid spelen voor Bedrijvenpark Stichtsekant effecten door verkeersgeluid en industrielawaai.

Verkeersgeluid

Op het terrein zijn geen geluidsgevoelige functies voorzien. In het bestemmingsplan zullen geluidgevoelige bestemmingen uitgesloten worden. Dit impliceert dat er op het terrein geen planologische beperkingen zijn als gevolg van geluid van wegen.

Voor kantoren geldt dat dit geen geluidgevoelige bestemmingen zijn en dat deze hierdoor ook op geluidbelaste plaatsen gerealiseerd mogen worden. De Woningwet (i.c. Bouwbesluit) stelt echter wel eisen aan het geluidsniveau in het betreffende kantoor (het binnenniveau van kantoorruimten mag maximaal 40 dB(A) bedragen. Kantoren dicht bij een weg moeten hierdoor van extra geluidwering in de gevel voorzien worden. In figuur 12 zijn de 60 dB(A) geluidcontouren van de A27 en de Waterlandseweg opgenomen. Uitgaande van een standaard geluidwering van 20 dB(A) bij een normale gevelopbouw is de 60 dB(A) geluidcontour een richtafstand voor de situering van de kantoren bij bedrijven, om te kunnen voldoen aan het maximale binnenniveau.



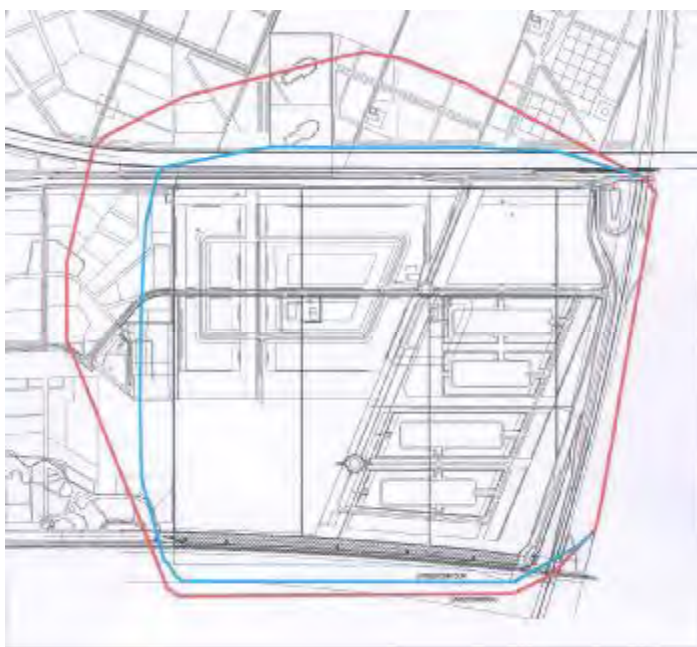
Figuur 12: Geluidcontouren A27, Waterlandseweg en Gooimeerdijk

Industrielawaai

Op Bedrijvenpark Stichtsekan worden 'grote lawaaimakers' (voorheen A-inrichtingen op grond van de Wet Geluidhinder) geweerd. Rondom het bedrijvenpark hoeft zodoende geen geluidszone, zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder, te worden vastgelegd.

Op het bedrijventerrein zullen zich veelal zogenaamde meldingsplichtige bedrijven vestigen (AMvB bedrijven). Deze bedrijven moeten voldoen aan datgene dat is opgenomen in het betreffende besluit waaronder zij vallen. Uitgaande van meldingsplichtige bedrijven zal het voor de gemeente moeilijk zijn om inzicht te krijgen in de geluidssituatie zoals die zich daar voordoet na realisatie van het terrein. Bijvoorbeeld, in het besluit behorende bij Transportbedrijven is een norm opgenomen die geldt bij de meest nabij gelegen woningen. Deze zijn nu nog niet aanwezig, echter wel gepland aan de noordzijde van de Waterlandseweg. Om toekomstige woningbouw mogelijk te maken en omgekeerd de bedrijven te beschermen tegen de oprukkende woningbouw is het verstandig om nu al te bekijken hoe de geluidssituatie van het betreffende bedrijf is, mede in relatie tot zijn directe omgeving. Met het gedachtegoed van het MIG in het achterhoofd en de Europese regelgeving in het verschiet, is er voor gekozen om het geluid afkomstig van het bedrijventerrein te beheersen. Het zoneringssysteem van de Wet geluidhinder heeft hierbij als uitgangspunt gediend.

Uit akoestische berekeningen is gebleken dat door het gunstig situeren van bedrijven en het afschermen van geluidbronnen, de gecumuleerde 50 dB(A) contour juist voor de geplande woningbouw komt te liggen. Dit betekent geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De op deze manier tot stand gekomen contour wordt de streefcontour genoemd. Uitgangspunt is dat door een gunstig vestigingsbeleid deze streefcontour nergens wordt overschreden. Echter, afwijken is mogelijk. Om deze reden is tevens een limietcontour opgenomen. Deze mag nergens worden overschreden. De reden om deze limietcontour op te nemen is tweeledig. Ten eerste wordt op deze manier voorkomen dat de geluidbelasting bij de toekomstige woningen meer zal bedragen dan 55 dB(A) (cumulatief). Overeenkomstig gezonde terreinen wordt zo voorkomen dat zogenaamde saneringsituaties ontstaan, die niet wenselijk zijn. Ten tweede wordt door het hanteren van de limiet contour een binnenwaarde van 35 dB(A) bij de woningen gegarandeerd hierbij uitgaande van een standaard geluidwering van 20 dB(A) bij een normale gevelopbouw. De werkwijze en de beoogde geluidskwaliteit zijn vastgelegd in de Nota Geluid bedrijventerrein Stichtsekan. In onderstaande figuur zijn de streefcontour en de limietcontour inzichtelijk gemaakt.



figuur 13: streefcontour in blauw en limietcontour in rood voor industrielawaai

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Luchtverontreinigende stoffen kunnen schade veroorzaken aan de gezondheid van mensen en dieren en aan planten en gebouwen. Stikstofdioxide, zwaveldioxide en zwevende deeltjes (PM10, fijn stof) veroorzaken schade aan luchtwegen en versterken hooikoorts, allergische en astmatische problemen. Lood beschadigt de inwendige organen van mensen en dieren. Benzeen is kankerverwekkend.

De Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn in 2001 in de Nederlandse wetgeving opgenomen in het 'Besluit Luchtkwaliteit'. Hierin zijn voor stoffen stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (zwevende deeltjes, PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en lood (Pb) grenswaarden gesteld. Per 5 augustus 2005 is het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht. Hierin is het o.a. mogelijk gemaakt de bijdrage van fijn stof door zeezouten (onschadelijk voor de gezondheid) van de berekende waarde af te trekken voordat er getoetst wordt aan de grenswaarden. Voor Almere geldt een aftrek van 5 µg/m³ van de berekende jaargemiddelde concentratie en van het aantal dagen dat de grenswaarde voor het 24-uursgemiddelde wordt overschreden mogen er 6 dagen worden toegeschreven aan (onschadelijke) zeezouten.

Overheden zijn bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit in acht te nemen.

De grenswaarden die moeten worden bereikt in 2005 zijn als volgt:

Koolmonoxide: 3600 µg/m³ als 98-percentiel, 8-uurgemiddelde.
Stikstofdioxide: 40 µg/m³ als jaargemiddelde,
Stikstofdioxide: De plandrempel voor 2005 bedraagt 50 µg/m³ als jaargemiddelde.
Benzeen: 10 µg/m³ als jaargemiddelde.
Zwaveldioxide: 350 µg/m³ als uurgem. dat 24 keer per jaar mag worden overschreden,
Zwaveldioxide: 125 µg/m³ als uurgem. dat 3 keer per jaar mag worden overschreden,
Lood: 0,5 µg/m³ als jaargemiddelde.
Fijn stof (PM₁₀): 40 µg/m³ als jaargemiddelde.
Fijn stof (PM₁₀): 50 µg/m³ als uurgem. dat 35 keer per jaar mag worden overschreden,

De grenswaarden die moeten worden bereikt in 2010 zijn als volgt:

Koolmonoxide: 3600 µg/m³ als 98-percentiel, 8-uurgemiddelde.
Stikstofdioxide: 40 µg/m³ als jaargemiddelde (plandrempel 2010 = grenswaarde)
Benzeen: 5 µg/m³ als jaargemiddelde.
Zwaveldioxide: 350 µg/m³ als uurgem. dat 24 keer per jaar mag worden overschreden,
Zwaveldioxide: 125 µg/m³ als uurgem. dat 3 keer per jaar mag worden overschreden,
Lood: 0,5 µg/m³ als jaargemiddelde.
Fijn stof (PM₁₀): 40 µg/m³ als jaargemiddelde.
Fijn stof (PM₁₀): 50 µg/m³ als uurgem. dat 35 keer per jaar mag worden overschreden,
Met name de normstelling voor stikstofdioxide is door het Besluit Luchtkwaliteit aanmerkelijk aangescherpt.

De achtergrondconcentratie van fijn stof (PM₁₀) in Nederland is relatief hoog, waardoor de bijdrage van het verkeer onder ongunstige meteorologische omstandigheden kan leiden tot overschrijding van grenswaarden. Fijn stof verspreidt zich over grote afstanden. Rijksbeleid is er met name op gericht maatregelen te treffen de fijn stof concentraties terug te dringen. Gezien de dalende tendens van deze concentraties worden voor de toekomst enigszins lagere concentraties verwacht. In situaties waarbij een geldende grenswaarde reeds wordt overschreden, dient minimaal een verdere toename te worden voorkomen.

Overal in Nederland zal aan de grenswaarden uit het besluit luchtkwaliteit moeten worden voldaan. Het besluit Luchtkwaliteit is overal van toepassing met uitzondering van de weg zelf en bedrijfs/kantoorruimte waarop Arbo-wetgeving betrekking heeft. Op basis van een

worst-case benadering op basis van de breedte van het wegprofiel wordt rond ringen, dreven en onderliggende wegen (inclusief busbanen) beoordeeld op respectievelijk 30m, 10m en 5m afstand tot het hart van de weg.

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw. Stikstofdioxide wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend en optrekkend verkeer. Benzeen en koolmonoxide komen voornamelijk vrij bij stagnerend verkeer en het starten van verbrandingsmotoren. Het verkeer was een aantal jaren geleden ook de bron van luchtverontreiniging door lood en zwaveldioxide. Door verandering van de samenstelling van dieselolie en benzine is dit probleem verholpen. De (petro)chemische industrie en de energieopwekking zijn nu de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging door zwaveldioxide. De bronnen voor zwevende deeltjes zijn zeer divers: verkeer, industrie en vele natuurlijke bronnen.

Bij eerdere berekeningen voor het bepalen van de luchtkwaliteit in Almere zijn geen knelpunten geconstateerd. Inmiddels is een nieuwe versie van het CAR- rekenprogramma ontwikkeld door TNO/VROM/RIVM. De huidige versie 4.0.0 van het CAR –programma sluit aan bij eisen en grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op basis van een worst-case-scenario zijn kwantitatieve berekeningen uitgevoerd. Bij de berekeningen wordt er met een worst-case situatie gerekend met betrekking tot de hoeveelheid parkeerbewegingen, aantal bomen, de hoeveelheid gesloten lintbebouwing en de verkeersdoorstroming. Hierbij wordt rekening gehouden met de cumulatie van de uitstoot van bedrijven en overige wegen in de omgeving. Indien de resultaten uitwijzen dat er zich geen overschrijdingen rond deze drukste wegen voordoen, geldt dit voor alle overige wegen binnen het plangebied ook.

Plangebied

Direct langs het plangebied Stichtsekan te Almere Hout zijn een aantal grote wegen voorzien. Voor de maatgevende wegen (Waterlandseweg en A27) is berekend of wordt voldaan aan de grenswaarden volgens het Besluit luchtkwaliteit. Er zijn kwantitatieve berekeningen uitgevoerd op basis van een worst-case scenario (CAR-II 4.0.0, TNO/VROM/RIVM). Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de cumulatie van de uitstoot van bedrijven en overige wegen in de omgeving. Op Stichtsekan zullen geen bedrijven worden gevestigd die een bijdrage leveren aan deze achtergrondconcentraties. Voor de wegen is uitgegaan van de hoogst voorkomende intensiteit binnen het plangebied (Waterlandseweg 2010: 36.000 mvt/etmaal, A27 in 2010: 64.000 mvt/etm) en het grootst voorkomende aandeel vrachtverkeer (respectievelijk 11% en 12,5%). Langs de Waterlandseweg zijn er ter hoogte van het plangebied weinig bomen aanwezig en is er geen hoge bebouwing direct langs de weg voorzien. Daarom is gekozen voor een beoordeling op 10m uit het hart van de weg. Berekend is dat de grenswaarden op 10m afstand niet worden overschreden. De A27 is een snelweg met weinig bomen en een buitenstedelijk karakter. Vanwege het brede wegprofiel is er beoordeeld op 30m afstand uit het hart van de weg. Berekend is dat langs de A27 ter hoogte van het plangebied geen grenswaarden worden overschreden. Bij alle overige wegen wordt daarmee ook voldaan aan de grenswaarden.

Parkeergarages

In het plangebied zullen, naar verwachting, op diverse locaties in pandige parkeermogelijkheden en parkeergarages gerealiseerd gaan worden. Hiervoor geldt dat de benzeenemissie maatgevend is voor de luchtkwaliteit.

Voor parkeergarages is berekend dat de concentraties benzeen nabij natuurlijk geventileerde parkeergarages in Almere met 3.500 parkeerplaatsen maximaal $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor mechanisch geventileerde garages ligt de uitstoot enigszins hoger. Bij het ontwerp van nieuwe parkeergarages zullen de uitstroomopeningen van mechanische c.q. natuurlijke ventilatiekanalen zodanig gesitueerd worden dat bij nabij gelegen gevoelige functies de grenswaarde niet overschreden wordt.

Conclusie

De grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 worden op basis van de beschikbare gegevens niet overschreden in 2005 of 2010 langs de wegen binnen en nabij het plangebied. Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied.

5.7 Nutsvoorzieningen

Over de noordostrand van het gebied loopt een 150 kV-leiding (hoogspanningsleiding). De vrijwaringszone waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden, bedraagt vanuit het hart van de leiding 27,5 m naar beide zijden. In de meest noordelijke hoek van het terrein gaat de leiding ondergronds. Hier bedraagt de bebouwingsvrije strook 4.00 m aan weerszijden van de leiding.

In de berm van de Waterlandseweg (zuidwest) loopt een aardgasdistributieleiding. Bij deze leiding dient een zone in acht te worden genomen van 3,5 m ter weerszijde ervan. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd.

5.8 Waterhuishouding

Voor het aspect water is het rapport 'Water Bedrijvenpark Stichtse Brug' (2000) opgesteld. Dit rapport heeft als onderlegger gediend voor het ontwikkelingsplan en geeft richting aan de uitwerking van de het plan op het gebied van water.

Op 10 mei 2000 heeft een expertmeeting plaatsgevonden die overeenstemming opleverde over de volgende waterhuishoudkundige kernpunten:

- Realisatie van een gescheiden droogwaterafvoer en regenwaterafvoer;
- Minimaal 40% van het verharde oppervlak wordt afgekoppeld: dit water infiltreert direct in de grond en wordt niet afgevoerd op de afvalwaterzuiveringsinstallatie;
- Ondergrondse afwatering;
- Het bedrijventerrein wordt opgedeeld in twee peilvakken met een verschillend waterpeil: NAP-5,2 en NAP-4,4 m;
- Ondanks groot verschil in peilvakken (N.A.P. -5,2 meter bij open verbinding naar Hoge Vaart en N.A.P. -4,4 meter in zone 500 meter achter Gooimeerdijk) komen er geen beschoeiingen;
- Er wordt 8% open water gerealiseerd in het plangebied (exclusief oevers en bermen);
- De watergangen krijgen een waterdiepte van minimaal 1,2 m;
- Een helofyten filter wordt voorlopig afgeraden door het waterschap;
- Er dient een nadere toetsing te worden gedaan op de kwaliteit van de dijksekwel.

Deze uitgangspunten zijn nader uitgewerkt, o.a. in het rapport “Afwatering en inrichting wegprofielen Stichtse Kant Almere”. De conclusie van dit rapport is dat een duurzaam en technisch verantwoord ontwerp is uitgewerkt, dat past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Schoon en vervuild regenwater worden gescheiden opgevangen. Schoon water wordt zoveel mogelijk direct geloosd op het oppervlaktewater en het vuile water wordt eerst gereinigd in filtratiezones en zandpakketten alvorens te worden geloosd op open watergangen. Dit alles zal worden uitgevoerd met een gesloten grondbalans.

Onderstaand zal kort het waterhuishoudkundig ontwerp worden toegelicht.

Watersysteem en peilbeheer

Het terrein wordt onderverdeeld in twee peilvlakken:

- 1 Het gebied ten zuiden van de centrale zone, d.w.z. het hoogwaardige terrein en de twee meest zuidelijke clusters van het gemengde terrein hebben een open waterpeil op 4,40 m- N.A.P.
- 2 Het noordelijk deel, dat wil zeggen, het logistieke deel en de noordelijke clusters van het gemengde deel heeft een openwaterpeil op 5,20 m – N.A.P.

Het maaiveld varieert van zuid naar noord van ca. 3,25- N.A.P. tot 3,75 – N.A.P. en zal worden opgehoogd met 0,75 m. er wordt een zetting verwacht van ca. 0,3 meter.

De dijksloot langs de Gooimeerdijk wordt hydrologisch gescheiden gehouden van het watersysteem van Stichtse Kant. Dit kwelwater is van goede kwaliteit en zal evenals het kwelwater uit Overgooi worden benut voor de verbetering van de aanvoer de Gooimeerbeek. Hiertoe is een aanpassing van het brongebied van de Gooimeerbeek noodzakelijk. Dit valt qua ligging buiten het plangebied, maar zal wel voor een deel ten laste van Stichtse Kant worden uitgevoerd.

Afwatering

Hemelwater wordt in principe voor 100% oppervlakkig afgevoerd en laat de zuiveringinstallaties volledig onbelast. Regenwater dat op de daken valt en dus schoon is wordt direct afgevoerd naar open water. Regenwater dat op de straten valt en zodoende dus vervuild kan raken, wordt voordat het in het oppervlakte water kan geraken zolang mogelijk in het gebied geborgen en middels infiltratie en zandpakket naar het open water afgevoerd.

De technische beschrijving van de diverse te treffen voorzieningen is opgenomen in het rapport “afwatering en inrichting wegprofielen Stichtse Kant Almere”, dat mede in overleg met het waterschap is opgesteld.

De afwatering van het openwater vindt plaats richting Hoge Vaart. Dit kan alleen middels een geregelde open verbinding. Deze regeling is nodig om dat vooral in de Hoge Vaart sterke peilfluctuaties kunnen voorkomen. De waterverbinding zal worden gerealiseerd in combinatie met de afvoer van Overgooi en het Cirkelbos nabij de Vogelweg.

De verbinding van Stichtse Kant met deze afvoersloot wordt gevormd door de Waterlandsetocht. De Waterlandsetocht die in open verbinding staat met de waterpartij langs de Waterlandseweg, zal hiertoe op enige plaatsen worden aangepast.

Door deze manier van afvoeren ontstaat een groot gebied dat qua waterafvoer gekoppeld is, n.l. Overgooi, het Waterlandsebos, het Cirkelbos en Stichtse Kant.

Het ontwerp van dit afvoersysteem is beschreven in het rapport Waterlandsetocht van maart 2003 van Haskoning. Dit rapport is in nauw overleg met o.a. Waterschap Zuiderzeeland tot stand gekomen.

In de onderhandelingen over dit onderdeel is ondermeer betrokken de toegestane peilstijgingen en afvoersnelheden van de deelgebieden.

Waterberging

Regenwater wordt behalve in het afwateringssysteem ook geborgen in open water. De berekende benodigde hoeveelheid open water in het plangebied (ca. 11 ha) is kleiner dan de te realiseren hoeveelheid (ca. 14,9 ha). Het gereserveerde ruimtebeslag is dus afdoende. De watergangen zijn verder zodanig uitgevoerd en ingericht dat tijdelijk buffering van water in het plangebied mogelijk. De stuwen worden zodanig uitgevoerd dat in beide peilvakken water wordt geborgen in een schijf van 0–0,50 m. De afvoer via een “brievenbusstuw” garandeert de maximale afvoer naar de Hoge Vaart van 1,5 L/s/ha.

Riolering

Vuilwaterriolering zal middels een nog aan te leggen persleiding worden aangesloten op de zuivering Almere de Vaart.

Regenwaterriolering zal worden aangelegd conform de systematiek zoals beschreven in het rapport “afwatering en inrichting wegprofielen Stichtse Kant Almere”.

Daarnaast zal er ten behoeve van de centrale parkeerterreinen gewerkt worden met een waterdoorlatende verharding, het zogenaamde Aquaflo-systeem.

Overall zal worden voldaan aan de door het waterschap gestelde voorwaarden. Op het moment dat een definitief akkoord is bereikt met betrokken partijen over de uitvoering van dit plan zal een definitieve aanvraag voor een peilbesluit worden ingediend voor dit totale gebied.

5.9 Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in het op grond van de provinciale milieuverordening aangewezen grondwaterbeschermingsgebied. Het terrein Stichtse Kant is aangewezen tot boringsvrije zone van 20 meter. Dit betekent dat een aantal ge- en verboden in acht dient te worden genomen ten aanzien van het gebruik van de in deze zone gelegen gronden. Een van de verboden betreft het verrichten van grond- en stabiliteitswerken op of in de bodem waarbij de beschermende werking van de slecht doorlatende lagen kunnen worden aangetast. Hier wordt in ieder geval onder verstaan: bodemstabiliseringswerken, grond- en funderingswerken, het plaatsen en verwijderen van damwanden en heipalen. Consequentie van deze beschermende regels is dat er ten behoeve van bouwrijp maken, maar ook voor de bouw van bedrijfsgebouwen een ontheffing dient te worden aangevraagd bij de provincie. Daarnaast zullen er volgens de instructiebepaling van de provinciale milieuverordening ook een aantal standaardregels dienen te worden opgenomen in milieuvergunningen van te vestigen bedrijven.

Voor de eerste fase bouwrijp maken is d.d. 29-08-2002 een ontheffing van het verbod gevraagd, welke is verleend. De gemeente Almere zal in overleg treden met de provincie om de mogelijkheid te onderzoeken een collectieve ontheffing voor individuele bouwplannen van het boringsverbod te vragen, die gekoppeld kan worden aan de bouwvergunning.

5.10 Archeologie

Het plangebied Stichtsekanthaven ligt in het prehistorisch stroomgebied van de Eem. In de prehistorie zorgde de lagere zeespiegelstand ervoor dat de hoger gelegen delen van het landschap bewoonbaar waren voor groepen jagers/verzamelaars. Bij de aanleg van de verlengde A27 zijn sporen van dergelijke bewoning gevonden.

Binnen het plangebied is één terrein op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK, 1997) aangegeven. Het gaat om een terrein van archeologische betekenis (code 26D-A01).

In het plangebied zijn nog geen scheepswrakken bekend. Het is wel denkbaar dat er zich binnen het plangebied onder het maaiveld nog onbekende scheepswrakken bevinden. Men dient er dan ook rekening mee te houden dat scheepswrakken aangetroffen kunnen worden bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden. Mocht dat het geval zijn, dan dient dat, conform artikel 47, de Monumentenwet 1988, onverwijld aan de stadsarcheoloog van de gemeente gemeld te worden.

In het plangebied laat de gemeente een archeologisch vooronderzoek uitvoeren teneinde de archeologische waarden in kaart te brengen en duurzaam te kunnen beschermen door middel van inpassing in de nieuwe ruimtelijke inrichting, gekoppeld aan planologische bescherming door middel van het bestemmingsplan.

Het archeologisch vooronderzoek is alleen afgerond voor de eerste fase van het bedrijventerrein, te weten de noordelijke strook van 400 meter breed, gerekend vanaf de noordoostelijke grens van het plangebied. In dit deel ligt het terrein van archeologisch betekenis (code 26D-A01).

Het onderzoek vond hier plaats in 2000 en 2001 en bestond uit drie fasen. De eerste fase (het verkennend onderzoek) is uitgevoerd door middel van boringen in een grid van 50x40 meter. Hieruit is gebleken dat het pleistocene dekzandoppervlak in de ondergrond geen reliëf vertoont en dat dit dekzandplateau een vlakdekkende houtskoolverspreiding bevat. Aangezien er geen tijd en middelen beschikbaar waren om de tweede fase (karterend onderzoek) vlakdekkend uit te voeren is ervoor gekozen om het noordelijke deel van fase 1 onder te verdelen in een grid van blokken van 100 x 100 m. Uit deze blokken zijn er 24 geselecteerd waarin het karterend onderzoek is uitgevoerd. Het karterend onderzoek vond plaats in een fijnmaziger boorgrid (20x25 meter) en middels een mechanische boormethode geboord waarbij op vier locaties een stukje vuursteen aangetroffen. Dit onderzoek heeft op drie van de vier vondstlocaties geen nieuwe gegevens opgeleverd. Op de vierde vondstlocatie is een tweede stukje vuursteen gevonden. Door deze geringe hoeveelheid gegevens per vondstlocatie is de inhoudelijke betekenis en daarmee het belang van de vondstlocaties niet duidelijk. Dit betekent dat het onderzoek te weinig gegevens heeft opgeleverd om de vondstlocaties volgens de landelijk geldende richtlijnen te kunnen waarderen. De vondstlocaties kunnen derhalve niet beschouwd worden als "in principe behoudenswaardige vindplaatsen van (inter-)nationaal belang". Daartegenover staat dat evenmin gesteld mag worden dat deze vondstlocaties niet van belang zijn. De gemeente zal er naar streven om daar waar het binnen redelijke grenzen mogelijk is, deze en soortgelijke vondstlocaties te vrijwaren van beschadiging. In geval van beschadiging kan gelegenheid worden gegeven tot archeologische waarnemingen (niet te verwarren

met archeologische opgraving) zodat meer informatie wordt verkregen over de inhoudelijke betekenis van dit soort locaties die ook elders in Almere zijn aangetroffen. De vondstlocaties worden via het bestemmingsplan derhalve planologisch beschermd als “gebied met mogelijke archeologische waarde” en gekoppeld aan een aanlegvergunning. Doel hiervan is om gelegenheid te geven voor het doen van archeologische waarnemingen wanneer ter plaatse bodemingrepen worden voorgenomen.

Voor de rest van het plangebied dient het archeologisch vooronderzoek nog geheel te worden uitgevoerd en kunnen dus nog geen uitspraken worden gedaan over eventuele ‘behoudenswaardige archeologische vindplaatsen’ en de gewenste omgang daarmee. Om die reden hebben de delen van het plangebied waar het onderzoek nog uitgevoerd moet worden een bestemming als “gebied met mogelijke archeologische waarde”. Aan deze bestemming is een aanlegvergunning gekoppeld om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. De bestemming is tevens gekoppeld aan een stelsel van wijzigingsbevoegdheden teneinde een bestemmingswijziging mogelijk te maken op basis van de resultaten van het onderzoek. Voor gronden waar blijkens het onderzoek geen “behoudenswaardige archeologische vindplaatsen van (inter)nationaal belang” voorkomen, kan de bestemming ‘gebied met mogelijke archeologische waarde’ vervallen. Voor delen waar wel ‘behoudenswaardige archeologische vindplaatsen van (inter)nationaal belang’ voorkomen, dient de bestemming te worden gewijzigd in ‘archeologisch waardevol terrein’. Aan deze bestemming wordt een aanlegvergunningstelsel gekoppeld ter bescherming van de archeologische waarden.

projectnr. 101530
september 2005
Toelichting

Bestemmingsplan
Bedrijvenpark Stichtsekan
Gemeente Almere



6 Juridische vormgeving

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

Voor Bedrijvenpark Stichtsekanthaven is gekozen voor een globale bestemmingsregeling. Daarbij is het plan gedetailleerd waar nodig. De gedetailleerdheid komt vooral tot uitdrukking op de plankaart en wordt ingegeven door het inrichtingsplan, de beeldkwaliteit en de milieuzonering. Vanwege de verwachte periode die de realisatie van het hele terrein zal kosten, beschikt het plan over de nodige flexibiliteit, onder andere door de uit te werken bestemmingen.

De beeldkwaliteits- en duurzaamheidsaspecten uit het beeldkwaliteitsplan die ruimtelijk vertaald kunnen worden, zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen (per artikel), bouwvoorschriften en gebruiksbepalingen.

Op de belangrijkste bestemmingen en andere relevante aspecten volgt hieronder een korte toelichting.

Bedrijfsdoeleinden algemeen

De toetsing van een bouwplan voor een bedrijf aan het bestemmingsplan gaat volgens een zogenaamde drie-stappenbenadering.

De eerste stap betreft de toetsing van het soort bedrijf aan de doeleindenomschrijving. Zo zal een distributiecentrum voor een grootwinkelbedrijf binnen de doeleinden van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden logistiek' passen.

De tweede stap behelst de toetsing van de milieucategorie van het betreffende bedrijf aan de ter plaatse van de kavel geldende milieuzonering. Indien het bedrijf volgens de, als bijlage bij de voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2 valt, en ter plaatse is maximaal categorie 4.1 toegestaan, is het bedrijf passend.

De derde en laatste stap behelst de toetsing van het bouwplan aan de bouw- en gebruiksvoorschriften. Dit zijn zaken als bebouwingspercentage, bouwhoogte en parkeernormen maar ook de toetsing van het bouwplan aan de beschrijving in hoofdlijnen.

Binnen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden Logistiek, Gemengd en Hoogwaardig worden geen bedrijfswoningen toegelaten. Op het terrein worden ook geen geluidhinderlijke bedrijven toegelaten als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Het terrein heeft voorlopig een matige bereikbaarheid met het openbaar vervoer, wat inhoudt dat zelfstandige kantoren niet worden toegelaten. Per bedrijf mag ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak worden gebruikt ten behoeve van kantooractiviteiten. Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, mag op het logistieke deel bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1 ha ten hoogste 30 % van het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van kantooractiviteiten worden gebruikt.

Binnen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden is geen detailhandel toegestaan, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit op de gronden met bestemmingen Bedrijfsdoeleinden gemengd en uit de werken bedrijfsdoeleinden gemengd. Ook zelfstandige horeca wordt niet toegelaten. Voor deze zaken is binnen de bestemming Facilitypoint enige ruimte.

Milieuzonering

Op de bestemmingsplankaart is aangegeven wat de maximale milieucategorie is van de ter plaatse toegelaten bedrijven.

De milieuzonering is opgesteld op basis van de omgevingsfactoren. Op deze manier worden de meest milieubelastende bedrijven omringd door minder milieubelastende bedrijven. In de Staat van bedrijfsactiviteiten is per bedrijfstype de milieucategorie aangegeven, die is gebaseerd op de in de Staat benoemde maatgevende aspecten. Voor het aspect veiligheid is in de Staat een aparte aanduiding opgenomen met de letter R(isico). Op de plankaart is rondom de bestemming Facilitypoint een milieuzonering terug te vinden met specifiek voor bedrijven die maatgevend scoren op het aspect veiligheid (de letter R in de Staat van bedrijfsactiviteiten). Dit houdt verband met de mogelijke aanwezigheid van kwetsbare objecten. Zoals in paragraaf 5.1 is aangegeven is de opslag, handel en verkoop van vuurwerk in eerste instantie uitgesloten. Zodra het Almeerse vuurwerkbeleid is vastgesteld, kan door middel van een paraplu bestemmingsplan een regeling in alle bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regeling komt dan in de plaats van de huidige uitsluiting van opslag, handel en verkoop van vuurwerk.

Eveneens in paragraaf 5.1 is ingegaan op de regeling met betrekking tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Zoals daar uitgelegd is, worden risicovolle bedrijven op Stichtsekan in eerste instantie uitgesloten. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen ze vervolgens alsnog worden toegelaten. In dat geval komt er een aanduiding op de plankaart voor het betreffende bedrijf. Criteria voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn dat de toepasselijke grens- en richtwaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen. Deze grens- en richtwaarden en afstanden worden genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Mocht een risicovol bedrijf in de toekomst weer vertrekken, dan kan de wijzigingsbevoegdheid ook worden toegepast om de aanduiding op de plankaart van het betreffende bedrijf te verwijderen.

Hieronder worden per Bedrijfsdoeleinden-bestemming de specifieke wijze van bestemen verder uiteengezet.

Bedrijfsdoeleinden Logistiek (BL)

Het noordwestelijke deel van het bedrijvenpark is bestemd voor logistieke bedrijven. Het gaat hierbij om bedrijven waar de nadruk ligt op overslag, opslag en transport van goederen, maar ook om bedrijven op het gebied van value-added-logistics, postorderbedrijven/ E-commerce.

Om inzicht te krijgen in de maximaal toegestane milieubelasting van bedrijven is een milieuzonering opgesteld, afgestemd op de bijzondere kwaliteiten van de omgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden logistiek' is maximaal categorie 4.2 toegestaan. Aan de buitenranden van het bestemmingsvlak geldt als specifieke bebouwingseis dat minimaal 80% van de gevels in de rooilijn gebouwd moet worden. Voor het overige geldt een bebouwingspercentage van minimaal 60%. Alle bedrijfsactiviteiten dienen op eigen terrein plaats te vinden, waarbij opgemerkt dient te worden dat buitenopslag niet is toegestaan.

Bedrijfsdoeleinden Gemengd (BG en UW-BG)

Het oostelijk deel van het bedrijvenpark is gericht op het industriële en gemengde segment. De gronden zijn bestemd voor bedrijven waar de primaire activiteit bestaat uit be- en verwerken van goederen, of de verkoop van goederen aan bedrijven (groothandel). Gedacht kan worden aan kleinere procesgeoriënteerde bedrijven in de chemische of farmaceutische industrie, productie met kleinere hoeveelheden zoals de grafische industrie of elektrotechnische bedrijven. Voor dit gebied worden twee bestemmingen gehanteerd. Een rechtstreekse bestemming en een 'uit te werken' bestemming. In het uit te werken deel, in het noordoosten, zijn de uitgangspunten voor een nadere uitwerking omschreven. Alvorens over te kunnen gaan tot realisatie, dient een uitwerkingsplan te worden opgesteld.

Het rechtstreeks bestemde gedeelte ligt in het zuidoosten in het bedrijvenpark. In deze bestemming is de realisatie van bedrijven rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden gemengd' zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan.

De opzet van betreffend terreingedeelte is zodanig dat tussen de bedrijven op pleinachtige middenterreinen, de parkeerbehoefte wordt opgevangen. Bebouwing ten behoeve van het parkeren is mogelijk voor maximaal 50% van het oppervlak dat is aangewezen voor parkeren. De bouwpercelen dienen voor minimaal 80% bebouwd te worden, waarbij geldt dat de gevels voor minimaal 80% in de rooilijn moeten worden gebouwd. Voor het gemengde deel van Stichtsekan is voor een stedenbouwkundig concept gekozen dat uitgaat van drie aspecten. Dit betreft het stimuleren van intensief grondgebruik, collectief parkeren en representatieve bebouwing. Daartoe zijn vrij strikte bebouwingsvoorschriften opgenomen. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat dit stedenbouwkundig principe wordt uitgevoerd zoals gepland. Mocht naar aanleiding van signalen uit de markt echter worden geconstateerd dat dit concept niet verkoopbaar is, dan kan het bestemmingsplan op dit punt worden gewijzigd. Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen bij de bestemming Gemengde doeleinden. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is nadrukkelijk pas de bedoeling indien uit markttoets is gebleken dat naar kavels in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet onvoldoende vraag is. De wijzigingsbevoegdheid is geen vrijbrief voor welke stedenbouwkundige invulling dan ook. Er dient nog steeds te worden gestuurd op intensief grondgebruik, representatieve bebouwing en, indien mogelijk, collectief parkeren. De stedenbouwkundige en verkeerskundige hoofdstructuur dient overeind te blijven. Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid kunnen wijzigingen worden aangebracht in het bebouwingspercentage, met een minimum van 40%. De aanduidingen (p) parkeren t.b.v. bedrijven, en (z) zonder gebouwen en de aanduiding ontsluiting kunnen worden verplaatst of ingetrokken. De rooilijnen op de middenterreinen mogen worden verwijderd. Aan de buitenzijde van de bestemmingsvlakken dienen ze nadrukkelijk te worden gehandhaafd omdat dit voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur van belang is. Ook de hoogte van de bebouwing kan niet worden veranderd door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemming is tevens het landmark gelegen. Voor de landmark wordt uitgegaan van een bijzondere functie, bijvoorbeeld een uitkijktoren. Ook is het mogelijk om een bedrijfsgebouw op te richten dat als verticaal architectonisch element het einde van de hoofdontsluitingsweg markeert.

Uit te werken bedrijfsdoeleinden hoogwaardig (UW-BH)

Het zuidwestelijke deel van het bedrijvenpark is gericht op hoogwaardige bedrijven. Deze kenmerken zich door het hoogopgeleide personeel en/of producten met hoge toegevoegde waarde en hoge investeringen in onderzoek en ontwikkeling. Hierbij moet voor Stichtsekanthaven gedacht worden aan groothandel in hoogwaardige producten, zakelijke dienstverlening (IT- en mediasector, architecten- en adviesbureaus), laboratoria en research and development-organisaties. In dit bestemmingsplan zijn de uitgangspunten voor de nadere uitwerking vastgelegd. Alvorens over te kunnen gaan tot realisatie dient eerst een uitwerkingsplan te worden opgesteld. Veel aandacht is er voor de groene inrichting van dit deel van het terrein met ruimte voor waterberging en infiltratie.

Facilitypoint (FP)

Deze bestemming regelt de oprichting van voorzieningen voor de op het bedrijvenpark te vestigen bedrijven en werkzame personen. Hierbij wordt in ieder geval gedacht aan kantoorruimten ten behoeve van administratieve handelingen voor het beheer van en serviceverlening aan het bedrijventerrein Stichtsekanthaven: vergaderruimten, een zelfstandige horecavoorziening ten behoeve van het bedrijventerrein voor zover genoemd onder de categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2), detailhandel tot maximaal 1000 m² bvo, een kinderdagverblijf, een autowasbedrijf, een opstelplaats voor vracht- en bedrijfswagens alsmede een benzineservicestation met een bijbehorende winkel met maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak. Verder zijn op het terrein ten behoeve van de bestemming parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzameling toegelaten. Tenslotte is het mogelijk om op het facilitypoint een reclamemast op te richten. Rondom het facilitypoint is de milieuzonering aangepast op het aspect risico (veiligheid). Vanwege de mogelijke vestiging van gevoelige objecten op het terrein is de milieuzonering op het aspect risico strenger dan op andere milieu-aspecten (zie paragraaf 5.1).

Openbaar gebied

Het openbaar gebied bestaat uit een veelheid van passende functies. Het gaat om de bestemmingen Groenvoorzieningen (GR), Water (W) en Verkeersdoeleinden (V). De bestemming Groenvoorzieningen is gegeven aan die (groene) gronden die een bijdrage leveren aan de hoofdstructuur van het bedrijvenpark. Hierbinnen mag ook oppervlaktewater worden gerealiseerd in de vorm van watergangen of waterpartijen. Groenstroken en bermen van een lagere orde zijn in de bestemming Verkeersdoeleinden opgenomen. De hoofdwatergangen, alsmede het Gooimeer zijn met de bestemming Water aangeduid. De bestemming Verkeersdoeleinden is slechts gegeven aan gronden die tot de hoofdverkeersstructuur behoren, alsmede aan de hoofdfietsroute over het terrein. Eventuele bedrijfsontsluitingsstraten binnen het logistieke deel kunnen binnen de bedrijfsbestemming worden gerealiseerd. De bestemming Verkeersdoeleinden voorziet niet in de realisatie van parkeervoorzieningen; deze dienen binnen de bedrijfsbestemmingen te worden gerealiseerd. Binnen zowel de bestemming Groenvoorzieningen als in de bestemming Water is sprake van een samenvallende bestemming met de bestemming 'Beschermingszone hoogspanningsverbinding'. Voor deze zone met dubbelbestemming gelden de volgende hieronder benoemde regels. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden is op

het logistieke deel van het bedrijventerrein één locatie aangewezen waar de vestiging van één brandstofverkooppunt ten behoeve van de levering aan bedrijfsauto's mogelijk is.

Dit verkooppunt is dus uitdrukkelijk niet bedoeld voor verkoop aan particulieren.

Beschermingszone hoogspanningsverbinding

Onder en in de nabijheid van de hoogspanningsleiding mag niet direct worden gebouwd.

Hierover zal eerst advies moeten worden gevraagd aan de beherende instantie.

Primaire waterkering

Ter plaatse van de aanduiding primaire waterkering is de grond primair bestemd als dijk, met bijbehorende kaden, dijken, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Secundaire bestemming is de bestemming Verkeersdoeleinden ter plaatse van wegen en fietspaden. Bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemming mogen alleen worden opgericht of aangelegd als de werking van de waterkering niet wordt geschaad. De beheerder van de waterkering zal hierover advies moeten uitbrengen.

Archeologische waarden

Ter bescherming van het bodemarchief is een voorschrift opgenomen. De bestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde" is (op de plankaart aangegeven met een arcering danwel asterisk bij een puntlocatie) gelegd op de terreinen waar nog geen of onvoldoende archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Voordat een ingreep in de bodem mag plaatsvinden, dient een aanlegvergunning te worden aangevraagd. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan, naar aanleiding van de uitkomsten van archeologisch onderzoek de bestemming vervallen bij het ontbreken van archeologische waarden, of omgezet worden in een bestemming "Archeologisch waardevol terrein". De bestemming "Archeologisch waardevol terrein" dient een aanlegvergunningstelsel te bevatten, zodat bij een ingreep advies dient te worden gevraagd aan de provinciale archeoloog.

projectnr. 101530
september 2005
Toelichting

Bestemmingsplan
Bedrijvenpark Stichtsekan
Gemeente Almere



7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Stichtsekanthout bestrijkt het gebied gelegen in het gebied Almere-Hout. Het gebied ligt ingeklemd tussen de autosnelweg A27, de Waterlandseweg, de Gooimeerdijk en het Cirkelbos.

Voor het gebied Stichtsekanthout is een exploitatiebegroting met prijspeil 1 januari 2002 opgesteld. Hierin is opgenomen 1.321.369 m² netto uitgeefbaar terrein. Daarnaast wordt ten laste van de grondexploitatie het openbaar gebied ingericht. Het totaal in te richten c.q. reeds ingericht openbaar gebied is 837.725 m² groot.

De totale oppervlakte van Stichtsekanthout bedraagt 2.159.094 m².

Op basis van deze gegevens is sprake van een positief sluitende begroting.

Bij het opstellen van de inrichtingsplannen (keuze van te gebruiken materialen etc.) dient deze exploitatie als leidraad voor de toetsing van ruimtelijke aspecten, alsmede voor vaststelling van beschikbare budgetten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is de inspraak en het overleg ex art. 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro). Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 2 september tot en met 30 september 2002 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn inspraakreactie ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken.

Gelijktijdig is het bestemmingsplan voor het overleg ex artikel 10 Bro toegestuurd aan betrokken instanties voor een reactie. In 6.3 zijn de resultaten van het artikel 10-overleg opgenomen.

Inspraakreacties

In totaal is één inspraakreactie binnengekomen op het voorontwerp-bestemmingsplan Stichtsekanthout. De reactie heeft betrekking op de naast het bedrijventerrein gelegen naturistencamping. Hieronder worden de opmerkingen uit de inspraakreactie samengevat en beantwoord.

Naturistenvereniging Chamavi

- a. In de brief van 6 april 2001 over het ontwikkelingsplan voor Stichtsekanthout is gewezen op de realisering van een buffer welke alleen in de tekst van het plan werd genoemd doch niet op de kaarten was terug te vinden. Tot verbazing van Chamavi staat in het voorontwerp op blz. 17 weer dezelfde tekst m.b.t. de bosstrook opgenomen doch op het kaartmateriaal is niets terug te vinden. Dit is volgens de Naturistenvereniging Chamavi een zeer grote omissie terwijl nu juist het aanbrengen van een bufferzone overeenstemt met de Groenstructuurvisie Almere (1997).

reactie

De gemeente heeft met Chamavi overlegd over te nemen maatregelen teneinde de privacy te verzekeren. Dit heeft geresulteerd in een brief waarin de afspraken worden bevestigd. Er zal sprake zijn van de aanleg van twee kavelsloten, met daar tussen een grondwal met groeninplant teneinde zicht op de camping uit te sluiten.

- b. Een ander punt waar grote bedenkingen tegen zijn is de maximale bouwhoogte van de bestemming logistieke bedrijvigheid van 20 meter met accenten tot 40 meter op 250 meter afstand van het kampeerterrein. Dit betekent een enorme inkijk op het terrein van Naturistenvereniging Chamavi. Hierdoor verdwijnt de privacy. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan acht men (ten onrechte) dat de privacy van de verblijfsrecreanten gegarandeerd is met afscherming door de grote gebouwen in de lengterichting en met de achterzijde langs het bos te plaatsen.

reactie

De vrijstellingsbevoegdheid voor een hoogte tot 40 m is uitsluitend bedoeld ten behoeve van opslagdoeleinden of technische voorzieningen. Het voorschrift zal worden aangescherpt.

- c. Bij het opstellen van de milieuzonering is geen rekening gehouden met de camping als omgevingstype verblijfsrecreatie, waarbij nu juist het visuele milieuspect een zeer belangrijke rol speelt.

reactie

In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 1999 wordt ook ingegaan op visuele hinder. Visuele hinder wordt hierbij beoordeeld vanuit de inpasbaarheid van bedrijven in de omgeving. Nu hier sprake is van een aaneengesloten bedrijventerrein is er geen sprake van inpassing van een enkel bouwwerk in de omgeving. Wel is er voor het terrein een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bouwvergunningen moeten voldoen aan de welstandstoets op basis van dit beeldkwaliteitsplan. Teneinde het zicht op de camping te verminderen zal met vrijstelling alleen hoge bebouwing met een functie voor technische voorzieningen of opslagdoeleinden worden gerealiseerd. Teneinde de privacy op het terrein van de camping te behouden zal tussen het bedrijventerrein en de camping twee kavelsloten worden gegraven met een grondwal tussenbeide. De groenvoorzieningen die op deze wal worden gerealiseerd beperken uiteraard ook vanuit de camping het zicht op het bedrijventerrein.

- d. Het bestemmingsplan is volkomen in strijd met de door de gemeente Almere aan de Naturistenvereniging Chamavi opgelegde verplichting het terrein zodanig af te schermen dat er geen inkijk mogelijk is. Hierover is expliciet een bepaling opgenomen in de aan de Naturistenvereniging Chamavi verstrekte kampeervergunning. In de voorgestelde situatie zou de gemeente Almere het de Naturistenvereniging Chamavi onmogelijk maken aan deze voorwaarde te voldoen. De vereniging dringt erop aan om de aanwezigheid van Chamavi en de voorwaarden uit haar kampeervergunning te respecteren.

reactie

Zie hiervoor de beantwoording bij punt a.

- e. De vereniging vreest voor haar toekomst door overlast tijdens de bouw in de vorm van lawaai, maar ook meer permanent vanwege de ongunstige ligging naast een bedrijventerrein. De vereniging vertrouwt erop in goed overleg met de gemeente tot een bevredigende oplossing voor het als zeer bedreigend ervaren toekomstbeeld te vinden.

reactie

De gemeente Almere zal niet kunnen voorkomen dat er sprake kan zijn van lawaaioverlast in de vorm van bouwverkeer of heistellingen. Wel zal in overleg met Chamavi bekeken kunnen worden of activiteiten dusdanig worden gepland dat zij zo min mogelijk overlast voor de kampeerders veroorzaken.

In overleg met het bestuur van Chamavi is een oplossing gevonden om eventuele inkijk te voorkomen. Het profiel van de sloot zal worden aangepast en worden voorzien van een wal.

Een Nota Geluid Bedrijventerrein Stichtsekan zal worden vastgesteld, waarbij de maximale geluiduitgifte wordt gelimiteerd aan de zijde van de camping. Bij uitgifte en vergunningverlening zal hieraan worden getoetst.

7.3 Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Stichtsekan is voor het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening gestuurd aan de volgende instanties:

1. VROM Inspectie Regio Noord-West;
2. Provincie Flevoland, afd. ROV;
3. Waterschap Zuiderzeeland;
4. Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied;
5. Milieu Federatie Flevoland afd. Almere;
6. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland;
7. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord -West;
8. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij Directie Noord-West;
9. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
10. Provincie Utrecht Dienst Ruimte en Groen;
11. Provincie Noord-Holland Afdeling Ruimte, wonen en bereikbaarheid;
12. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen;
13. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Blaricum;
14. Staatsbosbeheer Regio Flevoland en Overijssel;
15. NV NUON;
16. Gastransport Services;
17. Tennet bv;
18. Flevolandse Drinkwater Maatschappij;
19. Noordelijke Land- en Tuinbouworganisatie;
20. KPN Operator Vaste Net Rayon Midden Afdeling UTN-leidingmanagement;
21. Brandweer Almere;
22. Politie district Almere;
23. Vereniging Bedrijfskring Almere;
24. Milieuraad Almere;
25. Gewest Gooi & Vechtstreek;

Alle ingekomen artikel-10 reacties zullen hieronder per instantie worden samengevat. Direct na de samenvatting zal de gemeentelijke beantwoording volgen. De instanties genoemd achter 5, 8, 14, 15, 18, 19, 20, 22 en 23 hebben niet op toezending van het bestemmingsplan gereageerd. De instanties genoemd achter 16 en 17 hebben schriftelijk laten weten geen opmerkingen te hebben. De instantie genoemd achter 6 heeft telefonisch doorgegeven geen opmerkingen te hebben.

VROM Inspectie Regio Noord-West

- a. In de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening wordt geen uitbreiding van bebouwing toegestaan in een zone van 100 meter binnendijs en 175 meter buitendijs in verband met de reservering voor toekomstige versterking van de waterkeringen. Het bestemmingsplan staat bebouwing toe binnen de zone van 100 meter binnendijs, verzocht wordt dit in het bestemmingsplan aan te passen.

reactie

In overleg met Rijkswaterstaat is besloten dat langs de waterkering sprake zal zijn van maatwerk voor wat betreft de bebouwingsvrije zone. Ter plaatse van Stichtsekanthaven zal een bebouwingsvrije zone van 38 meter worden aangehouden. In de voorschriften zal dit in de uitwerkingsregels als vereiste worden opgenomen.

- b. In de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn vrijwaringszones langs hoofdinfrastructuur ingesteld. Aan weerszijden van de hoofdinfrastructuur zijn zones van 50 à 75 meter benoemd, waarbinnen geen nieuwe bebouwing is toegestaan. In het noordelijke gedeelte van het plangebied grenzende aan de A27 wordt bebouwing toegestaan binnen deze vrijwaringszone. Er wordt verzocht het bestemmingsplan hierop aan te passen.

reactie

Inmiddels heeft Rijkswaterstaat directie IJsselmeergebied een voorlopige concretisering gegeven aan de vrijwaringszones langs de hoofdinfrastructuur. Langs de A27 zal een vrijwaringszone van 50 meter aan weerszijden van kant asfalt hoofdrijbaan aangehouden worden. Zowel de verbreding van de A27 als aanleg van een (zware) raillijn zijn mogelijk binnen deze zone. De bebouwingsgrens zoals opgenomen in het bestemmingsplan ligt nog buiten deze 50 meter en conflicteert daarom noch met de vrijwaringszone noch met de mogelijk toekomstige uitbreiding van de snelweg of OV voorzieningen.

- c. Volgens de plankaart bestaat op de gronden gelegen naast het "Facilitypoint" de mogelijkheid om bedrijven te plaatsen met ten hoogste milieucategorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Onder milieucategorie 4.2 vallen bedrijven die niet naast of in de nabijheid van zoiets als een kinderdagverblijf geplaatst zouden moeten worden. Daarnaast zult u bij het toestaan van dit soort functies op de gronden met de bestemming "Facilitypoint" rekening moeten houden met het ontwerpbesluit "milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer". Verzocht wordt de ligging van de bestemming "Facilitypoint" te heroverwegen.

reactie

Zowel de gevolgen van het ontwerpbesluit (BMK) voor het facilitypoint, alsmede de gevolgen van de milieuzonering voor de aanwezigheid van gevoelige bestemmingen op het facilitypoint zijn onderzocht. Met het BMK (zoals verschenen in Staatscourant in 2002) in de hand is gekeken naar de situatie van gevoelige functies. Gekozen is voor de versie van het BMK die officieel ter inzage heeft gelegen. Eventuele wijzigingen die nog volgen in het BMK die consequenties hebben voor het bestemmingsplan zullen met een herziening van het bestemmingsplan worden opgepakt. Alleen het kinderdagverblijf wordt in het BMK als kwetsbaar object beschouwd. Het BMK is niet van toepassing voorzover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gelegen zijn op een bedrijventerrein en het risico wordt veroorzaakt door een inrichting op het bedrijventerrein. Uitzondering hierop vormt de aanwezigheid van een kinderdagverblijf. Indien deze aanwezig is, is het besluit wel van toepassing. De aanwezigheid van een kinderdagverblijf is derhalve maatgevend voor toepassing van het BMK. De te hanteren grenswaarde voor het geprojecteerde kwetsbare object, in dit geval het kinderdagverblijf, is een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Op grond van het BMK wordt binnen een straal van 110 m (bij een doorzet tot 1500 m³ per jaar) rondom het LPG-tankstation de vestiging van kwetsbare objecten (het kinderdagverblijf) uitgesloten. Met het hanteren van deze afstand wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Aangezien het BMK nog in ontwerp is zal conform de (nog vigerende) Integrale nota LPG en het CPR -15, de vestiging van kantoren en bijvoorbeeld hotels als gevoelige objecten (bijzondere objecten categorie II) worden beperkt binnen een zone van 80 meter. Er zal derhalve sprake zijn van een zone van 80 meter rondom een LPG-station waarbinnen geen gevoelige objecten zijn toegestaan zoals benoemd in de Integrale nota LPG en CPR-15, alsmede een zone van 110 meter waarbinnen geen kinderdagverblijf mag worden gevestigd. Met betrekking tot rondom het facilitypoint liggende mogelijke gevarenbronnen binnen inrichtingen zal per geval in het kader van vergunningverlening van inrichtingen bepaald moeten worden wat de afstand tot gevoelige objecten dient te zijn. Het BMK geeft hierover geen uitsluitel (minimummaat is 20 m), de aanwezigheid van voorzieningen bij een bedrijf bepaalt wat de afstand dient te zijn. Tenslotte is de milieuzonering met betrekking tot het aspect gevaar opnieuw onder de loep genomen. Er zal alsnog een uitwaartse zonering worden toegepast rondom het facilitypoint. Deze zonering heeft alleen betrekking op het aspect gevaar. Conform de VNG-methodiek van zonering is vanwege de gevoeligheid van het aspect gevaar, het facilitypoint gelijkgesteld aan een rustige woonwijk. Voor gevaar dienen dan de volgende afstanden in acht te worden genomen: cat. 1 - 10m, cat. 2 - 30m, cat. 3.1 - 50m, cat. 3.2 - 100m, cat. 4,1 - 200m, cat. 4.2 - 300m.¹

Provincie Flevoland Afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

- a. Op de plankaart bij het Omgevingsplan is een reservering aangegeven voor een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding aan de oostzijde van het bedrijventerrein Stichtsekan grenzend aan de A27 (Stichtselijn). Uit de aanvraag blijkt niet dat met deze reservering rekening gehouden is. Op de bij het voorontwerpbestemmingsplan behorende kaart is wel een HOV-verbinding geprojecteerd over het bedrijventerrein.

1. Bij gewijzigde vaststelling is het bestemmingsplan aangepast aan het definitieve BMK. Besloten is geen verkoop van LPG toe te staan op Stichtsekan¹

Bij de verlening van de verklaring van geen bezwaar voor de zandophoging van de eerste fase van het bedrijvenpark is opgemerkt dat alvorens de eerstvolgende planontwikkeling in gang wordt gezet er met de provincie overlegd zal worden. Het onderhavige plan wordt als die eerstvolgende planontwikkeling opgevat. Er wordt dringend verzocht om spoedig hierover in overleg te treden.

reactie

Er is langs de A27 nog ruimte over voor een toekomstige railverbinding.

Mocht deze lijn er ooit komen dan kan gekeken worden hoe deze kan worden ingepast en aangesloten kan worden op de reservering voor een HOV-lijn (vooralsnog in de vorm van een busverbinding) op het terrein van Stichtsekan. Zie ook de beantwoording onder b. bij VROM -inspectie.

- b. In dit plan wordt niet ingegaan op de aan te houden vrijwaringszones aan weerszijde van de Gooimeerdijk. In de brief inzake de verklaring van geen bezwaar van 5 november 2002 ten behoeve van de eerste fase van de zandophoging voor het onderhavige bedrijvenpark, is aangegeven dat bij de eerstvolgende plantontwikkeling op deze vrijwaringszones nader in te gaan. Het onderhavige plan wordt als die eerstvolgende plantontwikkeling opgevat. Indien bij de vaststelling van dit plan niet wordt aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met deze vrijwaringszones zal op dit punt goedkeuring aan het plan worden onthouden.

reactie

Zie beantwoording onder a. bij VROM-inspectie.

- c. In de voorschriften bij het ontwerpplan vindt geen selectie plaats naar de thema's Bedrijfsdoeleinden Logistiek, Gemengd en Hoogwaardig noch naar milieucategorieën. Voor een goede aansluiting op de onderscheiden thema's is het van belang om per thema de bijbehorende bedrijvenstaat te benoemen. Ten behoeve van een optimale benutting van deze locatie voor zwaardere bedrijvigheid verzoek ik u de bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 uit te sluiten op dit bedrijventerrein. Het toelaten van bedrijven in alle milieucategorieën kan leiden tot onthouding van goedkeuring aan dit onderdeel van het plan.

reactie

De Staat van bedrijfsactiviteiten is primair een milieulijst. Een planologische selectie (bijvoorbeeld hoogwaardig) is uit deze lijst niet goed te destilleren. Het voorstel van de provincie zou moeten leiden tot drie aparte Staten van bedrijvigheid voor iedere bestemming Bedrijfsdoeleinden. Een dergelijke werkwijze leidt tot een star plan waarbij geen rekening wordt gehouden met de dynamiek van bedrijvigheid en de verschillende mengvormen van bedrijven. Het zou betekenen dat bij de opkomst van nieuwe vormen van bedrijvigheid de Staat voortdurend zou moeten worden aangepast.

Besloten is derhalve in de doeleindenomschrijving aan te geven wat bedoeld wordt met Bedrijfsdoeleinden logistiek, of bedrijfsdoeleinden gemengd of bedrijfsdoeleinden hoogwaardig. Met betrekking tot de categorieën 1 en 2 op dit terrein kan het volgende worden gesteld. Het hele terrein kent een milieuzonering die gebaseerd is op de omgeving.

Er is op een zeer zorgvuldige wijze rekening gehouden met de huidige (natuur, recreatie) en toekomstige (woningbouw in Almere Hout) te beschermen waarden van het omliggende gebied. Hierdoor is in een zeer smalle strook op het terrein sprake van categorie 1 en 2. Hier kunnen bedrijfsfuncties (bijv. kantoorgedeelte) die geen overlast veroorzaken. Verder moet rekening gehouden worden met een uitwaartse zonering vanaf het facility point vanuit het oogpunt van veiligheid. Het uitsluiten van milieucategorieën 1 en 2 leidt in onderhavig geval alleen maar tot een weinig zorgvuldige milieuzonering en mogelijk tot conflicten met omliggende bestemmingen die bescherming behoeven. Het bedrijventerrein Stichtsekan is een terrein waarvan de kenmerken bepaald worden door een segmentering in bedrijfstypen en juist niet doordat het een terrein specifiek voor zware bedrijvigheid betreft. Zo'n terrein specifiek voor zwaardere bedrijven is momenteel in procedure binnen de gemeente (De Vaart IV/VI).

- d. In het plan wordt onvoldoende aandacht besteed aan het aspect archeologie. Niet duidelijk is namelijk hoe het behoud van archeologische waarden in het plangebied doorwerkt. Het waarderend onderzoek naar één van de drie gebieden met aangetroffen archeologische waarden, dat in de zomer van 2002 zou worden uitgevoerd, heeft niet plaatsgevonden. Er kan derhalve op basis van dit plan geen toetsing plaatsvinden ten aanzien van archeologie. Er wordt verzocht om de doorwerking van het behoud van archeologische waarden in het plan te concretiseren.

reactie

In de toelichting zal de archeologische paragraaf worden aangevuld.

Voor een strook van 400 meter is het verkennend onderzoek afgerond. De uitkomsten van het verkennend onderzoek staan beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan. Vondstlocaties worden beschermd met een bestemming 'Gebied met mogelijke archeologische waarde'. Het gebied dat nog niet onderzocht is zal ook worden aangewezen tot 'Gebied met mogelijke archeologische waarde'. Het bouwen van bouwwerken is dan slechts mogelijk na vrijstelling van B&W indien uit archeologisch onderzoek (op basis van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) blijkt dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Mocht uit archeologisch onderzoek blijken dat er geen archeologische waarden zijn dan hoeft ook geen vrijstelling meer te worden verleend bij het oprichten van bouwwerken. Er zal een voorschrift met deze strekking worden opgenomen. Tevens zal een aanlegvergunningstelsel de uitvoering van werken en werkzaamheden reguleren zodat archeologische waarden ook beschermd worden bij de uitvoering van activiteiten als de aanleg van wegen en het uitvoeren van grondwerkzaamheden.

- e. In verband met het Ontwerpbesluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen verzoek ik u rekening te houden met de hierin opgenomen afstanden voor de inpassing van gevaarlijk objecten zoals een LPG-tankstation. Deze afstanden bedragen namelijk geen 80 meter, zoals in de toelichting staat vermeld, doch 110 tot 160 meter afhankelijk van de doorzet van de hoeveelheid LPG.

reactie

De afstandsmaat is afhankelijk van de doorzet. Indien dit minder dan 1000m³ per jaar is dan is een zone van 80 meter rondom het vulpunt wel voldoende. Tussen de 1000 en 1500 m³ doorzet levert een zone op van 110 m. Daarboven zal apart onderzoek nodig zijn.

Verder is een maat van 40 m. rondom het ondergrondse reservoir noodzakelijk en een afstand van 20 m tot de afleverzuil. Teneinde deze veiligheidszones te regelen zal rondom het LPG-tankstation een zone worden opgenomen waarbinnen geen gevoelige functies zoals omschreven in het ontwerpbesluit, mogen worden opgericht. De zone zal 110m groot zijn, wat uiteraard inhoudt dat er beperkingen worden gesteld aan de doorzet. Verder zal gezien de status van het ontwerpbesluit ook een zone van 80 meter rondom het LPG-station worden opgenomen, waarbinnen functies als kantoren voor meer dan 50 werknemers en hotels zijn uitgesloten.¹

- f. De Staat van Bedrijfsactiviteiten laat op het bedrijventerrein nabij het Facilitypoint ten hoogste categorie 4.2 bedrijven toe. Het in het Facilitypoint voorziene kinderdagverblijf verdient als gevoelige bestemming echter bescherming. Deze bescherming laat vestiging van de categorie 3- en 4- bedrijven niet toe. Het verdient aanbeveling om een kinderdagverblijf in verband met het systeem van inwaartse milieuzonering te realiseren aan de buitenzijde van het bedrijvenpark.

reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder c. van de VROM-inspectie.

- g. Het plangebied is op grond van de Provinciale Milieuverordening aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat er een boringsvrije zone geldt waarin zonder ontheffing of vergunning van Gedeputeerde Staten niet dieper dan 20 meter in de bodem mag worden geroerd. Er wordt verzocht in de toelichting hieraan wel aandacht te besteden.

reactie

De toelichting zal worden aangevuld met informatie over het grondwaterbeschermingsgebied en het regime dat daarop van toepassing is.

- h. Er wordt verzocht om in de toelichting op de volgende punten alsnog nader in te gaan.
- Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt niet het advies van de waterbeheerder en de wijze waarop er door de gemeente Almere mee omgegaan is;
 - In het beleidskader is het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van water onderbelicht;
 - Niet duidelijk is in hoeverre het ambitieniveau zoals uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan en het ontwikkelingsplan voor het onderhavige bedrijvenpark met het onderhavige plan daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Dit hangt samen met het feit dat de plankaart qua begrenzing van de bestemmingen groen en water afwijkt van voornoemde rapporten;
 - Er is onvoldoende aangetoond of voldaan wordt aan de normen met betrekking tot waterafvoer en peilstijging. De verwijzing in de waterparagraaf naar een nog te voeren overleg over de benodigde maatregelen om afvoer en berging te reguleren is, net als de voorgaande opmerkingen, niet conform de afspraken zoals neergelegd in de Startovereenkomst Waterbeleid voor de 21^e eeuw en de Handreiking Watertoets.

2. Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is besloten de verkoop van LPG op Stichtsekanal niet langer toe te staan.¹

reactie

De toelichting zal worden aangevuld met de volgende informatie: aandacht voor beleidskader rijk/provincie, uitkomsten overleg waterschap, definitieve keuzes bestemmingsplan naar aanleiding van overleg met waterschap, beschouwing in hoeverre voldaan wordt aan normen gesteld door waterschap en het waterhuishoudkundig plan.

- i. Volgens de plankaart van het Omgevingsplan is er een ecologische verbinding voorzien langs de Hoge Vaart en langs de A27. Er wordt verzocht in de toelichting en op de plankaart hier aandacht aan te besteden en de consequenties voor het plangebied aan te geven.

reactie

De ecologische verbindingszone langs de Hoge Vaart is gelegen tussen de Hoge Vaart en de Waterlandse weg. Het betreft hier een natuurlijke oever en ecologisch beheerde berm. Deze zone ligt buiten het plangebied van Stichtsekanthaven. In de toelichting zal aan deze verbindingszone en de impact op het bedrijventerrein aandacht worden besteed. De verbindingszone langs de A27 is gelegen in de gemeente Zeewolde aan de oostzijde van de A27 en dus buiten dit plangebied. Gezien de barrière van de A27 zal er geen invloed zijn op Stichtsekanthaven van deze ecologische verbindingszone. Dat kan pas het geval zijn als er onder de A27 door ter hoogte van de Stichtse Brug een verbinding komt met de kwelzone naar het Cirkelbos.

- j. In de toelichting staat vermeld dat er een veldonderzoek wordt verricht naar beschermde soorten in het kader van de Flora- Faunawet. Uit de stukken behorende bij de aanvraag voor een verklaring van geen bezwaar ten behoeve van de zandophoging 1^e fase van het onderhavige bedrijvenpark is gebleken dat dit veldonderzoek in augustus 2002 zou zijn afgerond. Er wordt verzocht in de toelichting op de conclusies van dit rapport in te gaan en, evenals het rapport van Tauw, het rapport als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan te voegen. Ten aanzien van het rapport en de bijbehorende conclusie wordt verzocht voorafgaande aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan contact op te nemen met de Provincie Flevoland.

reactie

In de toelichting zal aandacht worden besteed aan de uitkomst van het onderzoek. Voor de eerste fase van aanleg blijken er geen handelingen plaats te vinden zoals bedoeld in artikel 8 tot 13 van de Flora+Faunawet. Uit de inventarisatie blijken alleen algemeen voorkomende soorten aanwezig te zijn in het gebied. De provincie zal van de rapporten een exemplaar ontvangen.

- k. In figuur 10 van de toelichting is sprake van groenblauwe dooradering. Niet duidelijk is wat hiermee wordt bedoeld.

reactie

De groenblauwe dooradering heeft betrekking op het hoogwaardige gedeelte van het bedrijventerrein. Tussen de blokken met bedrijven zal een groene zone worden ingericht met ruimte voor waterberging en infiltratie. De vaart in het noordelijk deel kan dan worden doorgetrokken naar dit deelgebied. Het groen is daarbij geconcentreerd in

relatief grote eenheden en de relatie met het waterhuishoudkundig systeem bepaalt het beplantingsassortiment (zoals rietzones en natte bloemweiden).

- I. Op pagina 33 van de toelichting wordt aangegeven dat met dit plan afgeweken wordt van het structuurplan Hout. Dit structuurplan voorzag in een groenaanplant (het Gooibos) in aansluiting op het Cirkelbos op het terrein van Stichtsekan. In verband met de bescherming van de belangen van de nabijgelegen camping van natuuristenvereniging Chamavi is ambtelijk van de zijde van de gemeente Almere steeds aangegeven dat er voorzien zou worden in een bufferzone (groenaanplant). In de toelichting bij het onderhavige plan en op de plankaart staat over deze zone niets vermeld. In dit verband blijkt uit de maximaal toegestane bouwhoogte bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinde Logistiek' van 12 meter niet dat rekening wordt gehouden met Chamavi. Uit het onderhavige plan wordt niet duidelijk of hiermee recht wordt gedaan aan de belangen van de camping.

reactie

Na overleg met Chamavi is besloten tot de aanleg van een dubbele watergang met daartussen een groene wal. De plankaart zal hieraan worden aangepast. Aan de vrijstelling voor hogere bebouwing zal voorwaarden worden gesteld teneinde de privacy te waarborgen. Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie van Chamavi onder a. en b.

- m. Bij het plan ontbreekt een exploitatieopzet, zodat de economische uitvoerbaarheid ervan niet kan worden beoordeeld. Er wordt vanuit gegaan dat deze opzet gereed is zodra het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

reactie

Op grond van het ontwikkelingsplan Stichtsekan, welke als basis heeft gediend voor dit bestemmingsplan is een positief sluitende grondexploitatie opgesteld en door het college van B&W vastgesteld.

Waterschap Zuiderzeeland

- a. De watergang aan de westzijde van het plan heeft momenteel mede als functie het afvoeren van de dijkskwel. Vanwege deze functie dient deze watergang gehandhaafd te blijven met inachtneming van het huidige peil. Het laten vervallen van deze watergang kan alleen als er een deugdelijke oplossing wordt gevonden voor het afvoeren van dijkskwel.

reactie

De watergang (dijksloot) van de Gooimeerdijk zal zijn functie houden voor het afvoeren van de dijkse kwel. Het is de bedoeling dit kwelwater te verzamelen en op te zetten in een brongebied van de Gooimeerbeek. De functie van de overige sloten langs de plangrenzen blijven verder ongewijzigd.

- b. Verder wordt aandacht voor het weglichaam van de A27 gevraagd. Niet duidelijk in het plan is of bij het opzetten van het peil met een eventuele verweking van het weglichaam rekening is gehouden.

reactie

Het opzetten van het peil ter plaatse is geen punt van aandacht geweest langs de A27. De sloot langs dit deel heeft reeds een peil van circa 4,45-NAP. Hierin wordt niets gewijzigd.

- c. Het onderzoek waarin onderzocht wordt of de Waterlandsetocht kan meespelen in de totale waterberging van het gebied wordt afgewacht. Het waterschap behoudt zich het recht voor om afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek, al dan niet toestemming te verlenen.

reactie

Momenteel wordt onderzocht in hoeverre het watersysteem van de Waterlandsetocht, dat feitelijk bestaat uit het gehele gebied ten zuiden van de Waterlandseweg vanaf Almere-Haven tot aan de A27, wordt aangesloten op de Hoge Vaart. De uitkomsten van dit onderzoek zijn veelbelovend en zijn recent ook besproken met het waterschap, dat positief heeft gereageerd. De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan.

- d. Het Waterschap ondersteunt van harte het voornemen om een deel van het plan te voorzien van waterdoorlatende verharding. Ze zien een uitwerking hiervan met belangstelling tegemoet.

reactie

Hiervan wordt kennis genomen.

- e. Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat wijzigingen op het peil onderhevig zijn aan een wijziging op het peilbesluit. Vanwege de lange proceduretijd die een dergelijke wijziging met zich mee brengt, wordt geadviseerd om deze wijziging tijdig aan te vragen.

reactie

Hiervan wordt kennis genomen.

- f. Ten aanzien van de in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening genoemde vrijwaringszone langs waterkeringen, is voor de locatie bedrijvenpark Stichtsekanthaven nader overleg nodig tussen de gemeente, de provincie en het waterschap.

reactie

Dit overleg heeft plaatsgehad. Zie reactie onder a. bij opmerkingen VROM-inspectie.

- g. Het plan is onderhevig aan een wijziging op het keurbesluit. Ook voor deze aanvraag geldt dat het verstandig is om deze tijdig aan te vragen.

reactie

Hiervan wordt kennis genomen.

Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied

- a. Verzoek om in de beleidsanalyse het volgende tekstfragment uit de Vijfde Nota toe te voegen: "...in de periode dat de precieze begrenzing van de daarvoor benodigde ruimte door de provincies in overleg met het rijk wordt vastgelegd in streekplannen, geen uitbreiding van andere bebouwing dan windturbines is toegestaan in een zone van 100 meter binnendijs en 175 meter buitendijs".

reactie

Verwezen wordt naar beantwoording onder a. van VROM-inspectie.

- b. Alhoewel gewag wordt gemaakt van de ruimtelijke reservering is bij de inrichting van het plangebied niet geanticipeerd op de ruimtelijke restricties die daaruit voortvloeien. Op korte termijn zal in een overleg met de provincie Flevoland, het rijk en het Waterschap Zuiderzeeland gemeentebreed worden verkend wat de (on)mogelijkheden zijn van een nadere begrenzing van de vrijwaringszones langs waterkeringen in de gemeente Almere. De uitkomsten van dit overleg graag ruimtelijk vertalen in het bestemmingsplan Stichtsekan.

reactie

Verwezen wordt naar beantwoording onder a. van VROM-inspectie.

- c. In het gebied dat wordt begrensd door de Lijsterweg in het zuiden en de Waterlandseweg in het noorden is de ruimte ten opzicht van de westelijke toe- en afrit van de rijksweg A27 geringer dan de vereiste 75 meter vrijwaringszone aan weerszijden van de rijksweg (gemeten vanuit de as van de buitenste rijstrook). Hierdoor wordt de beschikbare ruimte voor toekomstige uitbreiding van de toe- en afrit beperkt.

reactie

Het plan voorziet in een zone waarbinnen verbreding, andere infrastructurele werken en op- en afritten mogelijk zijn.

- d. Op de verkeerskundige relatie van het bedrijventerrein met de verkeersafwikkeling op de Waterlandseweg en de toe- en afrit van de A27 nu en in 2025 wordt onvoldoende ingegaan. Hierbij moet worden gedacht aan de interactie van (vracht)verkeer met de bestaande en toekomstige verkeersstromen op de Waterlandseweg, waardoor eisen aan de inrichting van het bedrijventerrein, de Waterlandseweg en/of de toe- en afrit van de A27 moeten worden gesteld. Hierbij moet gedacht worden aan capaciteitseisen en eisen vanwege de verkeersveiligheid.

reactie

Het verkeersmodel dat is gebruikt tijdens de planvorming en dus als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan gaat uit van de normale groei van het auto- en vrachtverkeer. Juist hier is extra aandacht aan besteed door ook aan te geven dat in de toekomst de aansluiting met de Waterlandseweg niet meer gelijkvloers kan zijn, maar er naar een ongelijkvloerse kruising wordt gegroeid.

- e. Er wordt geadviseerd, na ingebruikname van het hoogwaardige deel (de zuidwestelijke hoek van het plangebied) van het bedrijventerrein, de routing van de busverbinding zodanig aan te passen, dat deze ook dit intensief gebruikte deel van het terrein aandoet.

reactie

Bij de situering van de halten is wel rekening gehouden met aanloopafstanden vanaf het hele bedrijventerrein. Bij een vorm van hoogwaardig OV worden overigens grotere loopafstanden acceptabel geacht.

- f. Het is noodzakelijk dat, alvorens de bus wordt toegelaten op de parallelweg van de A27, in overleg met Rijkswaterstaat en de gemeente Blaricum wordt bepaald welke maatregelen moeten worden getroffen om de verkeersveiligheid ter plekke te waarborgen.

reactie

Hierover zal overleg worden gevoerd. De provincie Flevoland zal hierbij vertegenwoordiger voor de lijnvoering zijn.

- g. Gevraagd wordt of er al overleg gevoerd is met de gemeenten Huizen en Blaricum aangaande de routing van de bus door deze gemeente? Heeft dit dan tot overeenstemming geleid?

reactie

Te zijner tijd zal hierover overleg worden gevoerd, waarbij ook de provincie Flevoland wordt betrokken als verantwoordelijke voor het streekvervoer.

- h. Er wordt geadviseerd alsnog de mogelijkheden van een natte ontsluiting van het bedrijventerrein Stichtsekanthaven te verkennen, teneinde de potentie van de nabijheid van de vaargeul te kunnen benutten voor intermodaal transport. Ook kan worden overwogen de geprojecteerde vaart ter plaatse van het logistieke deel van het terrein een secundaire bestemming ten behoeve van infrastructuur toe te kennen.

reactie

Er zal op Stichtsekanthaven geen watergebonden bedrijvigheid komen. Elders in de gemeente zal deze ruimte wel worden geboden.

Ministerie van Economische Zaken Regio Noord –West

- a. In het hoofdstuk over het beleidskader (Hfd. 2) wordt de aanleiding gemist voor het bedrijvenpark op deze locatie. Het ruimtegebrek voor bedrijven in het Gooi en de provincie Utrecht is mede de reden voor dit bedrijvenpark geweest.

reactie

Er is een veelheid aan aanleidingen voor het bedrijvenpark. Deze redenen worden opgesomd in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 onder het Omgevingsplan. Het terrein is gespecificeerd als terrein van (boven-)regionale betekenis. Specifieke aandacht in de tekst voor de rol van Almere als opvangkern voor de Amsterdamse regio en het Gooi ontbreekt hier. In hoofdstuk 1 zal deze aanleiding nog extra worden benoemd.

- b. Een verwijzing naar marktonderzoek voor het bepalen van het profiel van de gebruikers wordt gemist. In overweging wordt gegeven om de uitgangspunten van Stichtsekan hierop aan te passen.

reactie

Economische ontwikkeling is voor de gemeente Almere speerpunt van beleid. Hiertoe is de taakstelling voor de jaarlijks te realiseren arbeidsplaatsen in de periode tot 2010 drastisch verhoogd. Ook voor de jaren daarna mag een verhoogde taakstelling worden verwacht. Om aan deze taakstelling te kunnen voldoen wordt bij de aanmaak van nieuwe werklocaties ingezet op een grote variatie in het aanbod van vestigingsmilieus. Het profiel van Stichtsekan is gebaseerd op het Omgevingsplan (terrein van (boven) regionale betekenis) en op een rapport genaamd "Herijking bedrijventerrein strategie Almere" door Buck Consultants International (1998).

- c. Op pagina 13 van de toelichting wordt voorgesteld een andere methodiek voor de berekening van toegestane kantoorvloeroppervlakte te hanteren. Het is onduidelijk wat hiervan de achtergrond is, wie de nieuwe methodiek accordeert en hoe dit in het bestemmingsplan past. Graag wordt vernomen hoe hiermee in het bestemmingsplan wordt omgegaan.

reactie

In het kader van het vigerende locatiebeleid wordt 30% kantoorvloeroppervlak als maximum toegelaten per bedrijf. In de praktijk blijkt dit regelmatig tot problemen te leiden, vooral daar waar een hoge stedenbouwkundige en architectonische uitstraling wordt verwacht. Deze 'beperking' wordt landelijk als te eng ervaren. De gemeente Almere wil hierover in overleg treden met provincie en rijk om te bekijken of het, in de geest van het locatiebeleid, mogelijk is de regeling te verruimen. Indien de 30% zou mogen worden berekend over grotere te ontwikkelen vlekken ontstaat meer flexibiliteit ten aanzien van de invulling. Vooralsnog zit de 30% regeling in de voorschriften van het plan.¹

- d. In de toelichting van het plan wordt een gemiddeld aantal van 50 arbeidsplaatsen per hectare als criterium voor bedrijven op Stichtsekan gehanteerd (p. 29). Als middel om intensief ruimtegebruik te stimuleren wordt dit prima gevonden. Als selectiecriterium om ongewenste bedrijven toe te laten wordt dit ongewenst gevonden, omdat in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening Almere als een integraal onderdeel van de Delta-metropool wordt gezien. Dit betekent dat allerlei soorten bedrijven een plek in Almere behoren te krijgen. Kan in het bestemmingsplan worden aangegeven hoe dit criterium gebruikt gaat worden?

reactie

Vijftig arbeidsplaatsen per hectare is een streefnorm die als richtlijn bij de acquisitie van bedrijven dient. Verder streeft de gemeente Almere er naar om meerdere soorten bedrijventerreinen (diversiteit) te kunnen aanbieden voor diverse bedrijvenssegmenten. Dit impliceert dat keuzen worden gemaakt voor bepaalde bedrijventerreinen: voor

3. Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is het percentage kantoorhoudendheid aangepast aan het nieuwe locatiebeleid.¹

Stichtsekanthaven betekent dit dat een aantal segmenten niet worden toegelaten, zoals zeer ruimte extensieve bedrijven.

- e. Waardering wordt uitgesproken voor de duurzaamheidsaspecten in het plan en de toepassing van parkmanagement.

reactie

Hiervan wordt kennisgenomen.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

- a. Waardering wordt uitgesproken voor de herkenning van archeologische waarde van het plangebied en het feit dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Het ROB vertrouwt erop dat in het oostelijk gedeelte van het plangebied op basis van het traject van verkennend en waarden onderzoek op een verantwoorde manier zorg wordt gedragen voor het behoud van het archeologisch erfgoed. Hetzelfde wordt verondersteld voor het noordelijk deel van het plangebied waar reeds tijdens het verkennend onderzoek drie vindplaatsen zijn aangetroffen.

reactie

In de toelichting zal de archeologische paragraaf worden aangevuld.

Voor een strook van 400 meter is het verkennend onderzoek afgerond. De uitkomsten van het verkennend onderzoek staan beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan. Vondstlocaties worden beschermd met een bestemming 'Gebied met mogelijke archeologische waarde'.

Het gebied dat nog niet onderzocht is zal ook worden aangewezen tot 'Gebied met mogelijke archeologische waarde'. Het bouwen van bouwwerken is dan slechts mogelijk na vrijstelling van B&W indien uit archeologisch onderzoek (op basis van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) blijkt dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Mocht uit archeologisch onderzoek blijken dat er geen archeologische waarden zijn dan hoeft ook geen vrijstelling meer te worden verleend bij het oprichten van bouwwerken. Er zal een voorschrift met deze strekking worden opgenomen. Tevens zal een aanlegvergunningstelsel de uitvoering van werken en werkzaamheden reguleren zodat archeologische waarden ook beschermd worden bij de uitvoering van activiteiten als de aanleg van wegen en het uitvoeren van grondwerkzaamheden.

Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen

- a. In de begripsbepaling van artikel 1 staat het begrip seksinrichting nader omschreven. De begripsomschrijvingen zijn niet in overeenstemming met het door ons college van gedeputeerde staten in de notitie "Regeling prostitutie in ruimtelijke plannen" van 28 augustus 2001 vastgelegde beleid. Het wordt dan ook niet juist geacht om door middel van het bestemmingsplan de vestiging van voorzieningen met deze specifieke programmering middels artikel 18, lid 2, sub a, resp. lid 3, sub a van de voorschriften uit te sluiten. U beschikt daartoe over andere beleidsinstrumenten zoals de Algemene Plaatselijke Verordening. Er wordt daarom verzocht de voorschriften op dit punt aan te passen.

reactie

Deze omschrijving wordt in onze bestemmingsplannen als standaard gehanteerd. Wij zien geen enkele belemmering in de door Almere gehanteerde en in de provincie Flevoland geldende methode.

- b. Het verdient aanbeveling in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan (hfd. 4.3) en op de plankaart explicieter aandacht te besteden aan (de wenselijkheid van) de Stichtselijn. Dit zou een goede ondersteuning zijn van de in opdracht van de provincie Flevoland en ons verrichte tracéverkenning voor de Stichtselijn door Holland Railconsult.

reactie

De Stichtselijn is nog dermate prematuur dat binnen de planperiode van 10 jaar deze lijn niet zal worden gerealiseerd. In het plan wordt er dan ook geen aandacht aan besteed. Buiten het plangebied is er voldoende ruimte langs de A27. Binnen het plangebied kan eventueel ook een HOV-verbinding worden gerealiseerd.

Provincie Noord-Holland, afdeling Ruimte, wonen en bereikbaarheid

- a. Gevraagd wordt in overleg te treden met de provincie Flevoland over programmering en differentiatie van het terrein. Voor Noord-Holland is het belangrijk dat ook 'laagwaardige' bedrijven die uitgeplaatst moeten worden uit de regio Gooi- en Vechtstreek een plaats kunnen vinden op bedrijventerreinen in Almere. In dit verband is ook de relatie met het toekomstig bedrijventerrein in de Blaricummeermeent van belang. Het bedrijventerrein Blaricummeermeent is vooral bedoeld voor zeer hoogwaardige bedrijven in Research & Development en de media- en IT-sector. Bedrijventerreinen Stichtsekanthaven en Blaricummeermeent zouden daarom aanvullend aan elkaar en niet concurrerend aan elkaar moeten worden.

reactie

De gemeente Almere heeft bij de ontwikkeling van Stichtsekanthaven regelmatig overlegd met de provincie Flevoland. Voor de gemeente Almere is per bedrijventerrein bepaald welke segmenten van bedrijvigheid een plaats kunnen krijgen, teneinde een breed aanbod te hebben. Dus ook voor laagwaardige bedrijven is er een plaats binnen Almere. Overigens is één van de segmenten op het terrein "gemengd". Hier is plaats voor (klein-) industriële bedrijven en groothandelsbedrijven.

- b. In het ontwerpstreekplan Noord-Holland Zuid is langs de A27 een tracé gereserveerd voor een HOV-lijn. Hoewel de HOV-lijn naar het zich nu laat aanzien niet vóór 2010 gerealiseerd zal worden, wordt toch verzocht om na te gaan of in dit bestemmingsplan rekening gehouden kan worden met het toekomstige tracé en mogelijke haltes.

reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder b. van de provincie Utrecht.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen

- a. Het plan wordt als een goed afgewogen plan ervaren vanuit diverse invalshoeken. Ten aanzien van het grote belang van het bedrijventerrein voor opvang vanuit de regio Gooi- en Vechtstreek en de daarover te maken afspraken wordt verwezen naar de art.10 reactie van het gewest Gooi en Vechtstreek.

reactie

Zie de reactie bij gewest Gooi en Vechtstreek.

- b. De keuze voor een relatief forse bebouwingshoogte is vanuit een optimaal grondgebruik op zichzelf toe te juichen. De vraag is echter wat dit betekent in een open landschap en aan het Gooimeer. Op zich worden bebouwingshoogten van 20 meter met een uitschieter van 40 meter langs het Gooi niet onaanvaardbaar geacht, maar alles bepalend is hoe die bebouwing zich manifesteert. In de toelichting wordt bij de beschrijving van het stedenbouwkundig plan met geen woord gerept over de manier waarop het bedrijvenpark zich vanaf het Gooimeer zal manifesteren en wat de achterliggende ideeën daarbij zijn. Dit dan in tegenstelling tot het beeld vanaf de A27 gezien, dat wel uitgebreider wordt omschreven. Voor de beeldvorming ten aanzien van de bij uitstek gevoelig zijde vanaf het Gooi wordt het ontbreken van het gewenste inzicht in de beoogde beeldkwaliteit niet acceptabel geacht.

reactie

De bouwhoogte is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Aan de zijde van het Gooimeer varieert deze voor de gebouwen van 22 meter tot 15 meter. Voor het bedrijventerrein is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan het toekomstige uiterlijk van het terrein en de gebouwen. Er is gekozen voor een groot-schalige opzet passend bij de maat en schaal van de polder. Vanwege de duurzaamheid krijgt het terrein ook een stedelijke uitdrukking. Het open landschap zoals dat nu nog bestaat zal bij de verdere ontwikkeling van het stadsdeel Almere Hout uiteraard verdwijnen. Overigens is in het beeldkwaliteitsplan wel degelijk aandacht besteed aan het zicht vanaf het Gooimeer. Wij achten de bouwhoogten zeer acceptabel in het licht van het zicht vanaf de overzijde. De gemeente Almere zal een hoogbouwvisie opstellen om alle plannen met hogere bebouwing in een groter kader te kunnen bezien.

- c. De gemeente Huizen is van oordeel dat het voorontwerpbestemmingsplan Stichtsekan (onder andere door de nog uit te werken bestemmingen, door het nog ontbreken van een beeldkwaliteitsplan voor die bestemmingen en de te summiere stedenbouwkundig toelichting) onvoldoende inzicht geeft in de manier waarop de bebouwing zich, met name vanaf het Gooimeer gezien, zal manifesteren en ook wat de kwaliteit van die bebouwing zal zijn. Er wordt dan ook nadrukkelijk in overweging gegeven bij de afronding van het voorontwerp in toereikende mate het door de gemeente Huizen gewenste inzicht te verstrekken in de hiervoor omschreven aspecten met betrekking tot de noodzakelijk geachte beeldkwaliteit.

reactie

In het deelgebied "Uit te werken Bedrijfsdoeleinden Hoogwaardig" wordt een hoogwaardig programma gerealiseerd van arbeidsintensieve bedrijven in de researchsector. Gezien de bijzondere aard van het programma in de zuidwesthoek van het plangebied en de relatief late ontwikkelingsfase van dit deel, heeft de gemeente Almere ervoor gekozen dit plandeel globaal te bestemmen, zodat er in de uitwerkingsronde voldoende flexibiliteit wordt geboden.

De ambities voor dit deelgebied zijn op hoofdlijnen bepaald in het structuurplan Almere Hout en het ontwikkelingsplan Bedrijvenpark Stichtse Kant. *Hierin is gekozen voor een concept van gebouwencomplexen die royaal in het landschap zijn ingebed. In het bestemmingsplan is de bouwhoogte beperkt tot een aflopende maximale hoogte van 22 tot 15 meter in oost-westrichting. In het beeldkwaliteitsplan worden aanvullende eisen gesteld met betrekking tot de gebouwen.*

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Blaricum

- a. Er is onvoldoende inzicht in de manier waarop de bebouwing zich vanaf het Gooimeer gezien zal manifesteren en welke kwaliteitseisen aan die bebouwing zullen worden gesteld. Het ontbreken van inzicht in de gewenste beeldkwaliteit wordt voor een dergelijke gevoelige omgeving niet acceptabel gevonden. Blaricum sluit zich derhalve aan bij het verzoek van de gemeente Huizen om bij de afronding van het voorontwerp het gewenste inzicht te vertrekken inzake de beeldkwaliteit van eerdergenoemd gedeelte van het bedrijvenpark.

reactie

Verwezen wordt naar de reactie bij de gemeente Huizen.

Brandweer Almere

- a. De opkomsttijd voor de brandweer bedraagt meer dan de normtijd. In het kader van Almere kennisstad wordt onderzocht in hoeverre ICT-toepassingen kunnen bijdragen aan een snelle inzet van de brandweer. Ook zullen organisatorische en preventieve maatregelen moeten worden genomen door brandweer en bedrijven. Dit onderzoek wordt in 2002 afgerond.

reactie

Hiervan wordt kennisgenomen.

- b. Bij het ontwikkelingsplan is door de brandweer geadviseerd om tenminste 1 (nood) ontsluitingsroute extra te construeren. Het is niet duidelijk op welke wijze deze noodroute in het bestemmingsplan is opgenomen.

reactie

De Meesweg is een fietsroute, maar is tevens als calamiteitenroute aangegeven richting de (toekomstige) aansluiting met de Vogelweg.

- c. Aanvulling nationaal beleid: "Om de bevolking tijdig te kunnen waarschuwen tegen rampen functioneert in Nederland het Waarschuwing- en alarmeringssysteem. Deze alarmmasten worden verspreid over het land geplaatst op zo'n manier dat de gehele bevolking kan worden gewaarschuwd bij grootschalige calamiteiten".

reactie

Bij de veiligheidsparagraaf zal aandacht worden besteed aan brandweer en overige hulpdiensten.

- d. Aanvulling lokaal beleid: "Landelijke richtlijnen voor de noodzakelijke snelheid en effectiviteit van de brandweerzorg (de brandweerzorgnorm) zijn door het bestuur overgenomen in beleid.
- Ten aanzien van de snelheid houdt dat voor nieuwe bedrijventerreinen in dat de brandweer daar binnen 10 minuten na de melding ter plaatse moet zijn. Om Almere voor de brandweer snel te houden is in 1999 het beleidsplan Infrastructuur vastgesteld. Dit plan regelt dat de hoofdinfrastructuur (dreven en busbanen) voor hulpverleningsdiensten snel blijft. Maatregelen in het kader van duurzaam veilig worden tegen dit beleid afgewogen. Daarnaast moet de inrichting van wegen voldoen aan de nota "Richtlijnen bereikbaarheid" van de brandweer Almere".

reactie

Dit onderdeel zal in de veiligheidsparagraaf worden opgenomen.

- e. Er dient voldoende bluswater aanwezig te zijn in de vorm van brandkranen (max. 80 meter uit elkaar) en in de vorm van open water (max. 225 m van een pand). Er dient rekening te worden gehouden met opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

reactie

De uitwerking en inrichting van het terrein zal met deze randvoorwaarden worden ontworpen.

- f. De Brandweer beziet het LPG vulpunt binnen het Facility point uit het oogpunt van externe veiligheid met zorgen.

reactie

Zie de beantwoording onder c van de VROM-inspectie.

- g. Gebouwen onder de hoogspanningleiding kunnen bij brand vanwege kortsluitingsgevaar niet geblust worden. Bij bouwen onder de hoogspanningsleiding is het dan ook noodzakelijk de brandweer te betrekken voor advies.

reactie

Onder de hoogspanningsleiding wordt de bouw van bedrijfsgebouwen uitgesloten. Alleen voor nutsbestemmingen of ten behoeve van de bestemming groenvoorziening is de bouw van een gebouw tot 2,5 meter hoog toegestaan. In artikel 11 "Bescheringszone hoogspanningsverbinding" is voor een zone van 27,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding een procedure voor bouwwerken opgenomen, waarbij advies wordt ingewonnen bij de beheerder. Teneinde te voorkomen dat er kleine gebouwen worden opgericht onder de hoogspanningsleiding zal artikel 11 verder worden aangescherpt zodat binnen de zone alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden opgericht.

Milieuraad Almere

- a. Uit het oogpunt van vermindering van mobiliteit wordt de bouw van een nieuw bedrijventerrein door de Milieuraad ondersteund. Echter, door juist langs een uitvalsweg van Almere een bedrijventerrein neer te zetten wordt gezien vanuit Almere de weg nog meer belast in de spits. Vanuit het Gooi daarentegen (tegen de spits in) is dit

gebied snel bereikbaar . Voor wie wordt dit bedrijventerrein dan gebouwd? Dit pleit ervoor om extra aandacht te besteden aan de snelle bereikbaarheid van dit gebied vanuit de Almeerse kernen per fiets en OV.

Er zal mogelijk ook buiten het in dit bestemmingsplan ingedeelde terrein moeten worden geïnvesteerd. Ook kan het belang van de OV verbinding worden benadrukt door de directe omgeving van de mogelijk toekomstige vervoersas daar op te richten, door opbouw van de wijk en oriëntatie van de panden.

reactie

Het terrein is bestemd voor zowel de eigen Almeerse groei, als voor de overloop van groei vanuit de provincie Noord-Holland. Het terrein zal straks onderdeel uitmaken van het stadsdeel Almere Hout. Zoals gebruikelijk wordt ook voor dit plan veel aandacht besteed aan de bereikbaarheid voor langzaam verkeer en openbaar vervoer. De snelle busverbinding die het terrein zal aandoen, kan in de toekomst vervangen worden door een andere vorm van Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Ook kan een toekomstige HOV-verbinding met het Gooi de druk op de A27 doen afnemen.

- b. Voor het grootste deel van het plangebied kan de Milieuraad zich verder met de invulling verenigen, behalve de zuidwestelijke hoek tegen het Cirkelbos aan. In het vastgestelde structuurplan Almere Hout wordt hier voorzien in een bos met daarin bebouwing als overgang naar het Cirkelbos. De voorgestelde invulling: 'uit te werken bedrijfsdoeleinden hoogwaardig' is ons te vaag en geeft het risico tot een andere inrichting dan die uit het structuurplan. Daarom wordt verzocht om een nadere omschrijving en indeling van dit gebied te geven, met vastgelegd een minimaal percentage natuur van 50%. Op deze wijze kan ook alsnog een goede overgang worden gemaakt naar het Cirkelbos en wordt tevens het ecolint langs de dijk over de volle lengte van Stichtsekan veiliggesteld.

reactie

De zone langs de dijk zal worden veiliggesteld door daar in ieder geval geen bebouwing toe te staan en vast te leggen dat de zone langs de dijk onbebouwd en onverhard moet blijven met een natuurlijke inrichting.

De inrichting is nog onvoldoende bekend om daarop een bebouwingspercentage te baseren. Wel zal in de Uitwerkingsregels aandacht worden besteed aan de inrichting in de vorm van gebouwenclusters en de uitwerking van de groenblauwe zones.

Gewest Gooi & Vechtstreek

- a. Het aspect hoogbouw is in het plan Stichtsekan relevant, zoals ook eerder benoemd bij het structuurplan Almere. Het Gewest Gooi en Vechtstreek nodigt Almere uit onderling overleg over de beeldkwaliteit van de te ontwikkelen 'skyline'.

reactie

Zie de reactie onder b van de gemeente Huizen.

- b. Het bedrijfsprofiel vertoont grote overeenkomsten met de in de regio Gooi & Vechtstreek gevestigde bedrijvigheid en ook die op nieuwe locaties zoals de Blaricum-meent. Het Gewest Gooi & Vechtstreek wil hierover van gedachten wisselen en eventueel afspraken maken.

BIJLAGEN

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 milieuaspecten 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 in. 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 omgevings-typen 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.

Bijlage 2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/ parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

4. ¹⁾Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca":

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. restaurant met bezorg- en/of afhaalservice tot 250m² bvo.

2. "middelzware horeca":

- 2a. Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en/of daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
- 2b. Bedrijven genoemd onder 1a, 1b en 1c met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m² bvo.

3. "zware horeca":

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en/of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager

kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). 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 met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

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

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde horecabedrijven en activiteiten zich als gevolg van bepaalde ontwikkelingen wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen.