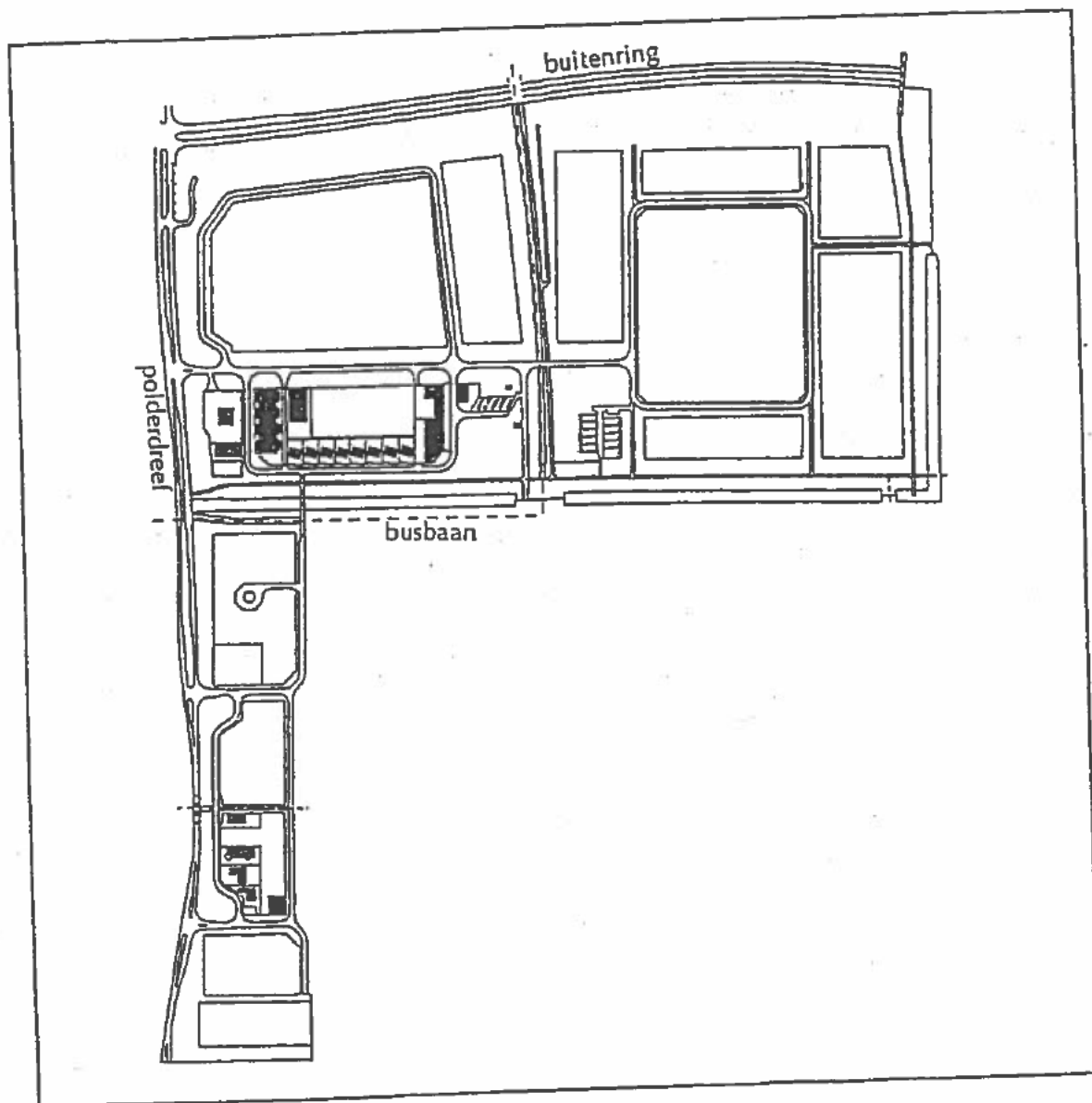


Bestemmingsplan

Poldervlak



Gemeente Almere

Dienst Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting en Milieu,
1994

Inhoud

Toelichting

1. Inleiding	2
2. Het plan	4
3. Reden tot opstelling nieuw plan	4
3.1 Gewijzigde verkaveling	4
3.2 Autoverzorgende bedrijven	5
3.3 Ruimere bestemmingsregeling	6
3.4 Kanttekening bij horeca en detailhandel	6
4. Planopzet	8
4.1 Verkeer	8
5. Milieuaspecten	10
5.1 Geluidhinder	10
5.2 Bodem	11
6. Economische uitvoerbaarheid	11
7. Ambtelijk vooroverleg	12
8. Procedure	12

Voorschriften

artikel 1 Begripsbepalingen	14
artikel 2 Wijze van meten	16
artikel 3 Bedrijfsdoeleinden	17
artikel 4 Recreatiedoeleinden	19
artikel 5 Woondoeleinden	20
artikel 6 Verkeersdoeleinden	21
artikel 7 Groendoeleinden	22
artikel 8 Waterdoeleinden	23
artikel 9 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	24
artikel 10 Gebruiksbeepalingen	25
artikel 11 Overgangsbeepalingen	26
artikel 12 Strafbepalingen	27
artikel 13 Aanhalingstitel	27

Bijlagen

- verslag raadscommissie ruimtelijke ordening c.a. d.d. 5 april 1994
- verslag gecombineerde vergadering raadscommissies ruimtelijke ordening c.a. en volkshuisvesting c.a. d.d. 28 juni 1994
- concept-raadsvoorstel gewijzigde vaststelling
- Akoestisch onderzoek
- Lijst van bedrijfsactiviteiten

toelichting

1. Inleiding

Bij de binnenkomst van Almere-Buiten via de Buitenring en Polderdreef ligt aan de oostkant het bedrijventerrein 'Poldervlak'. Dit bedrijventerrein ligt aan de rand van de woonkern Almere-Buiten, maar geïntegreerd in het stedelijk gebied.



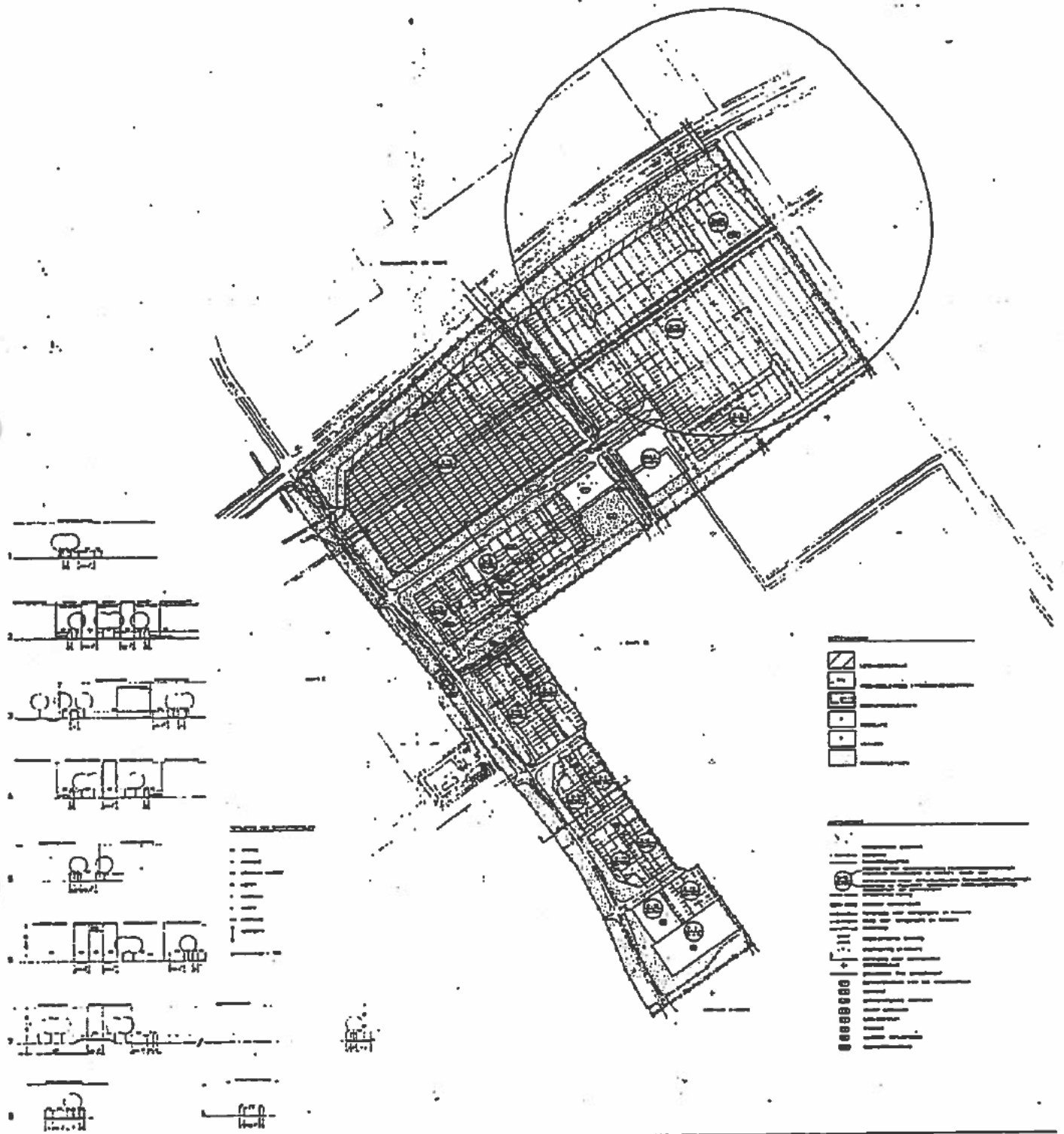
In Almere worden drie verschillende typen bedrijventerreinen onderscheiden. Deze typologie is voor het eerst verwoord in het Stadsplan 2005, het zijn de traditionele bedrijfsterreinen, hoogwaardige- en zeer hoogwaardige bedrijfsterreinen.

Op de traditionele bedrijfsterreinen vindt men voornamelijk schone industrie, assemblage, distributie en opslag. De bebouwing op deze terreinen bestaat uit bedrijfshallen en bedrijfsverzamelgebouwen. De ruimtelijke kwaliteit van deze terreinen kan worden omschreven als ruim en functioneel met de nadruk op een goede infrastructuur. Er zijn geen extra voorzieningen en de bereikbaarheid voor de auto is goed. In termen van locatieaanduiding zijn dit C-lokaties, bedoeld voor bedrijven en voorzieningen die het minste arbeidsplaatsen danwel bezoekers trekken. Deze terreinen hebben optimale bereikbaarheid over de weg voor zowel personen- als goederenvervoer.

Het bedrijventerrein Poldervlak kan in dit verband worden gekwalificeerd als een traditioneel bedrijventerrein.

hoogwaardige bedrijfsterreinen zijn voornamelijk bestemd voor de groothandel, schone industrie, assemblage en zakelijk dienstverlening. De bedrijfsgebouwen hebben veelal een kantoorgedeelte en verder vindt men hier veel bedrijfsverzamelgebouwen met kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van deze terreinen komt voornamelijk tot uitdrukking in de groene inbedding van de gebouwen. Er zijn telecommunicatievoorzieningen aanwezig. De bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is goed. Deze terreinen zijn te typeren als B en/of C-lokaties. C-lokaties zijn boven omschreven. De B-lokaties lenen zich voor de vestiging van bedrijven met een gemiddelde arbeidsintensiviteit, worden ontsloten per openbaar vervoer en zijn per auto direct bereikbaar vanaf een autosnelweg.

Tenslotte zijn er de zeer hoogwaardige bedrijfsterreinen. De stationsomgeving van Almere-Stad en het toekomstige Almere Poort kan als zodanig worden omschreven. Op deze terreinen zijn instituten, zakelijke dienstverlening, research, development en high tech gevestigd. Op deze terreinen is de verschijningsvorm van de gebouwen van hoogwaardige kwaliteit. Deze terreinen hebben internationale allure en zijn intensief bebouwd. Verder worden deze terreinen gekenmerkt door bijzondere voorzieningen zoals de nabijheid van een stedelijke omgeving. Deze terreinen kunnen worden getypeerd als A-lokaties, bestemd voor arbeidsintensieve en/of bezoekersintensieve bedrijven en liggen in de directe nabijheid van een belangrijk treinstation en stedelijke centrumvoorzieningen. Aan het parkeren van de auto worden beperkingen opgelegd.



3.2 Autoverzorgende bedrijven

De vestiging van maximaal drie autoverzorgende bedrijven, zoals die destijds is voorzien is niet meer toereikend. Dit maximum aantal is reeds gerealiseerd, terwijl er recent meer aanvragen zijn ingediend voor de vestiging van bedrijven in deze branche. Bovendien geeft het huidige bestemmingsplan niet nadrukkelijk aan, dat detailhandel in auto's is toegestaan, terwijl dat wel de bedoeling is.

Verder is het aantal motorbrandstofverkooppunten ongelimiteerd in het nieuwe plan. De verkoop van LPG bij deze motorbrandstofpunten is in het nieuwe bestemmingsplan ook niet meer gelimiteerd. De verkoop van LPG heeft in de laatste jaren zo'n hoge vlucht genomen dat praktisch ieder benzinestation dit in zijn assortiment wil voeren. Bovendien is de verkoop daarvan aan strenge milieueisen gebonden. Hierdoor is de veiligheid voor de omgeving gewaarborgd is.

3.3 Ruimere bestemmingsregeling

De derde herziening waar behoefte aan is, is een verruiming van de bedrijfsbestemming. Eerder is al opgemerkt dat op het bedrijventerrein Poldervlak ruimte is voor bedrijven met een kleinschalig karakter. In het geldende bestemmingsplan zijn alleen industriële-, ambachtelijke-, groothandels-, en kantoorbedrijven toegelaten, terwijl juist de kleinere bedrijven zich vaak toeleggen op dienstverlening.

De smalle uitloper bij de Molenbuurt en de strook die aan de noordzijde aan deze buurt grenst zijn uitermate geschikte lokaties om dienstverlening toe te staan. Hierbij wordt gedacht aan dienstverlening in de ruime zin van het woord. In de begripsbepalingen wordt het omschreven als het ondernemingsgewijze leveren van diensten ter ontspanning en/of verzorging van personen danwel tot onderhoud of herstel van goederen met uitzondering van detailhandel en horeca. Hier vallen onder andere de para-medische beroepen onder, maar ook bijvoorbeeld een aerobic-studio.

In principe worden dienstverleningsactiviteiten niet op een bedrijventerrein toegelaten. Uitgangspunt is dat deze activiteiten in de woonbuurten gerealiseerd dienen te worden, mede ter verlevendiging van de buurt en uit een oogpunt van sociale veiligheid. De aard van het bedrijventerrein Poldervlak rechtvaardigt echter een afwijking van het tot nu toe gevoerde beleid voor de bovengenoemde gedeelten van het bedrijventerrein.

3.4 Kanttekening bij detailhandel en horeca

Detailhandelsactiviteiten zijn op het bedrijventerrein Poldervlak niet toegestaan tenzij het een nevenactiviteit is van ondergeschikt belang en direct verband houdt met de soort bedrijfsvoering en tenzij het detailhandel in auto's, motor- en/of bromfietsen betreft.

De laatste detailhandelsactiviteit is uitdrukkelijk toegestaan omdat Poldervlak een ideale vestigingsplaats voor garagebedrijven in Almere-Buiten is.

Vanwege de ligging van het bedrijventerrein Poldervlak, dichtbij het hoofdcentrum van Almere-Buiten en het Doe Het Zelf Centrum "Doe- Mere", is overige detailhandel uitgesloten, evenals horeca. Op grond van vastgesteld beleid is er per kern een bedrijventerrein aangewezen waar een horecavestiging kan worden toegelaten. In Almere-Buiten is dat het bedrijventerrein de Vaart.

Overigens kan er binnen de bestemming dienstverlening wel behoefte bestaan aan horeca, daarom is voor het toelaten van horeca dezelfde bepaling opgenomen als voor detailhandel, namelijk dat het als nevenactiviteit van ondergeschikt belang en in direct verband met het soort bedrijfvoering is toegestaan.

4. Planopzet

Het bedrijventerrein Poldervlak biedt ruimte aan middelschalige en kleinere bedrijven en kantoren en vormt door zijn ligging een schakel tussen het bedrijvenpark De Vaart en het wonen in Almere-Buiten.

Op het bedrijventerrein zijn de volgende zônes te onderscheiden.

1. Ten eerste de strook langs de Polderdreef aansluitend aan de Molenbuurt. Hier is de verkaveling geënt op de woonsfeer hetgeen tot uiting komt in de lokatie van overwegend kleinschalige bedrijven en kantoren, en dienstverlenende bedrijven.

2. Het gebied tussen Polderdreef, Buitenring en busbaan. Hier ligt het accent op de gestrektheid en openheid van de polder. Tevens is dit een visitekaartje van Almere-Buiten gezien de ligging nabij de Polderdreef en de Buitenring. Met name zijn hier de wat grotere representatieve bedrijven gedacht.

3. In het gebied tussen de busbaan en de oostelijke boszone wordt de sfeer door deze boszone bepaald. Ook hier ligt het accent op de wat grotere bedrijven waarbij de bosaanplant rond dit gebied een zodanige afscherming biedt dat de situering van bedrijven qua representativiteit niet a priori een randvoorwaarde is.

4. Een vierde zone vormt de strook tussen de Spleijtbakweg en de Hoppenzuigerstraat. Hier is ook een kleinschalige verkaveling toegepast en wordt behalve dienstverlening ook "stadsrandwonen" mogelijk gemaakt.

4.1 verkeer

Voetgangers en fietsers

De hoofdroutes die langs en over het plangebied zijn geprojecteerd zorgen voor een comfortabele en veilige bereikbaarheid vanuit alle richtingen. Waar de routes de Buitenring of de Polderdreef kruisen, gebeurt dit meestal ongelijkvloers. In het plangebied vallen de hoofdroutes, voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan het gestrekte karakter, samen met de ontsluiting voor auto's. Bromfietsers kunnen eveneens van de hoofdroutes voor fietsers gebruik maken.

Openbaar vervoer

De afstand van het plangebied tot het N.S.-station in het centrum van Almere-Buiten varieert van 600 tot 1.500 meter. Door het gebied is een vrijliggende busbaan geprojecteerd. Waar deze busbaan het plangebied aan de zuidzijde binnen komt is een halte gesitueerd. Hiermee is het bedrijventerrein voor openbaarvervoersreizigers van en naar met name het centrum van Almere-Buiten, Almere-Stad en Almere-Haven, alsmede het bedrijvenpark De Vaart goed en frequent bereikbaar.

Auto

Het plangebied beschikt over één ontsluiting op de Polderdreef. Verder is er sprake van een ondergeschikte ontsluiting vanuit de aangrenzende Molenbuurt. Deze ontsluiting komt op hetzelfde punt als de busbaan het plangebied binnen. De zuidelijke uitloper van het plangebied, deelt met de Molenbuurt twee aansluitpunten op de Polderdreef.

Parkeren

Om de parkeerdruk op het openbaar gebied zoveel mogelijk te beperken dient er in principe voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd. Van dit principe kan worden afgeweken voor met name de kleinere kavels waar dienstverlening is toegestaan. Hiervoor wordt op beperkte schaal ruimte gereserveerd op openbaar terrein voor aanvullende parkeergelegenheid.

Gelet op het terugdringen van de automobiliteit is het overigens gewenst terughoudend te zijn bij het aanbieden van parkeerfaciliteiten. Met het oog hierop wordt zoveel mogelijk een norm van 0,4 parkeerplaats per arbeidsplaats op eigen terrein aangehouden.

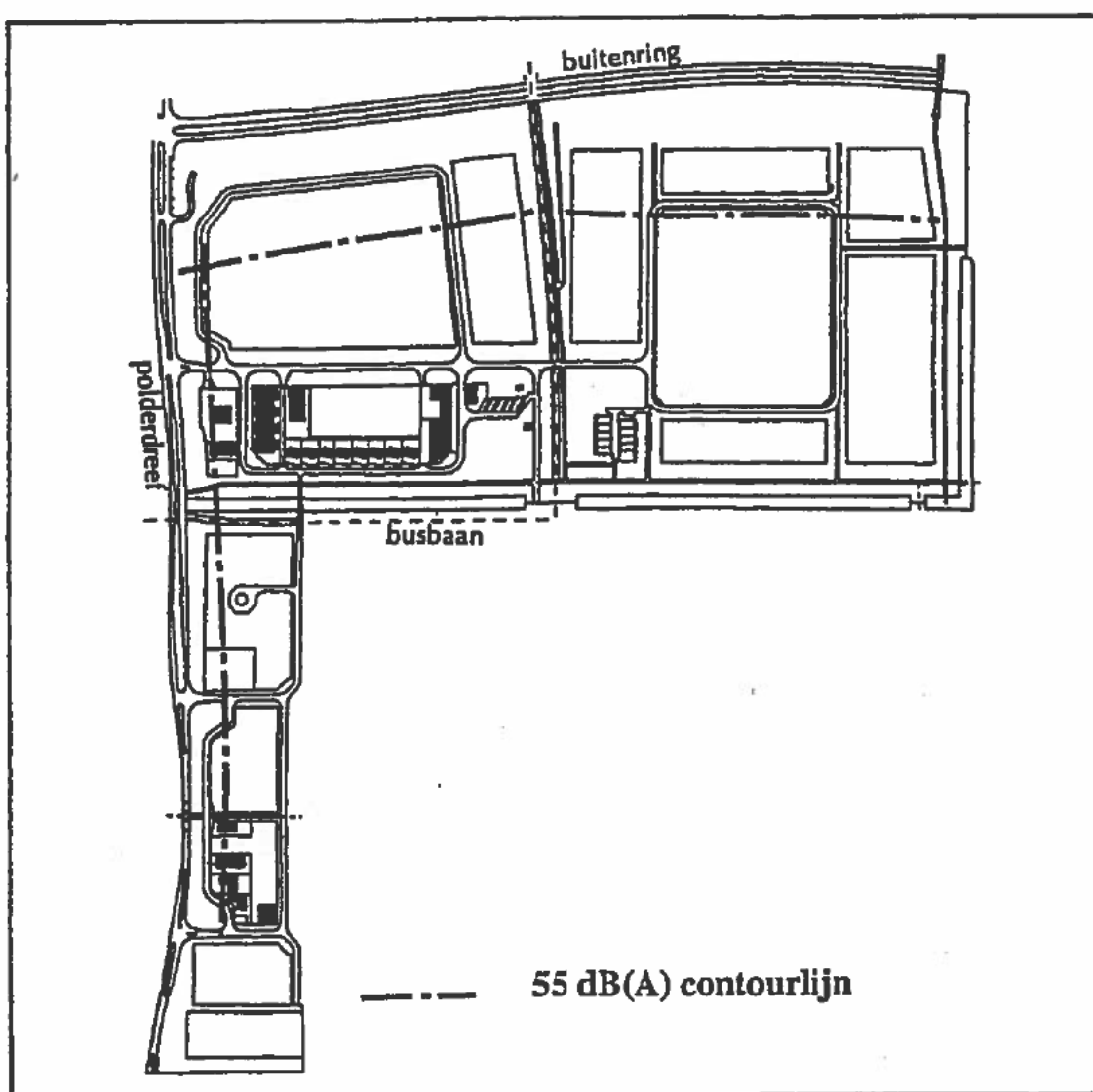
5. Milieuaspecten

5.1 Geluidhinder

Omdat er op het bedrijventerrein Poldervlak bedrijfswoningen zijn toegelaten is er een akoestisch onderzoek verricht naar de ligging van de geluidcontouren, vanwege de Polderdreef en de Buitenring.

Dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat op een groot gedeelte van het bedrijventerrein de 50 dB(A)-contour wordt overschreden.

De ligging van de 55 dB(A) contourlijn is hieronder aangegeven. Zie voor verdere bijzonderheden het akoestisch rapport.



Omdat het gedeelte dat grenst aan de Buitenring wordt gerekend tot zogenaamd 'buitenstedelijk gebied' gelden daar strengere normen dan voor het gedeelte dat grenst aan de Polderdreef. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) vanwege de Buitenring ligt op een afstand van gemiddeld 180-186 meter uit de as van deze weg. In deze zone zijn dan ook geen bedrijfswoningen toegestaan.

Voor de overige gedeelten van het terrein is een hogere grenswaarden tot 55 dB(A) aangevraagd bij Gedeputeerde Staten en bij brief van 31 mei 1994 verleend.

5.2 Bodem

Gelet op het door het ministerie van VROM verplicht gestelde onderzoek is voor dit plangebied een historisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de "ondergrond" van het Poldervlak oorspronkelijk bestond uit afzettingen, van klei- en veenlagen, met een dikte van ca. 4m tot ca. 8 m., afkomstig uit het tijdvak Holoceen, die gelegen zijn op een zandpakket afgezet in het tijdvak Pleistoceen. Vanwege bouwactiviteiten en civieltechnische redenen is het terrein voor het grootste deel opgespoten met ca 1 m. zand.

Het maaiveldsnivo ligt op ca. 3.45 m tot ca. 3.70 m onder NAP. Door wateronttrekking uit de holocene lagen en samendrukking van deze lagen door het gewicht van het ophoogzand, is er mogelijk nog een daling van het maaiveld te verwachten.

Buiten de terreinen waar bedrijven zijn gevestigd zijn geen bronnen van verontreiniging aan te wijzen. Tijdens een verkenning van het terrein is waargenomen dat in de strook tussen de Diepzuigerstraat, het Jaap Edenpad en een verhard pad een geaccidenteerd terrein is ontstaan doordat hier "grond" is opgebracht. De herkomst en samenstelling van deze grond en verhardingsmateriaal is onbekend. Voor dit deel van het plangebied zal de bodem nog onderzocht worden alvorens met de inrichting van het terrein wordt gestart.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen in de vorm van bodemverontreiniging te verwachten zijn voor de bouw op het bedrijventerrein Poldervlak.

6. Economische uitvoerbaarheid

Omtrent de financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan wordt opgemerkt, dat de exploitatiebegroting in de raad van december 1993 wordt vastgesteld. Alsdan wordt de economische uitvoerbaarheid voldoende zeker geacht.

7. Ambtelijk Vooroverleg

Bij het ambtelijk vooroverleg zijn ondermeer de volgende instanties betrokken:

1. de Inspecteur van de ruimtelijke ordening in ondermeer de provincie Flevoland;
2. de Inspecteur van de volksgezondheid voor de milieuhygiëne in de provincies Overijssel en Flevoland;
3. de directeur provinciale planvorming van de provincie Flevoland;
4. het Heemraadschap Fleverwaard;
5. de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland;
6. de Rijksconsulent voor economische zaken in de provincie Flevoland;
7. Rijkswaterstaat, directie Flevoland.

De reacties van de instanties die op het plan hebben gereageerd, hebben op enkele ondergeschikte punten geleid tot tot aanpassing van het plan.

8. Procedure

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Inspraakverordening Almere moet bij de totstandkoming van een bestemmingsplan de volgende procedure worden gevolgd:

- het ontwerpplan ligt vier weken ter inzage, gedurende deze termijn kunnen zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-plan worden ingediend;
- nadat het plan in de raadscommissie voor ondermeer ruimtelijke ordening c.a. is besproken, stelt de gemeenteraad binnen acht weken, en als er zienswijzen naar voren zijn gebracht binnen vier maanden, het plan vast.
- het vastgestelde plan ligt één maand ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen bezwaren worden ingediend bij het college van Gedeputeerde Staten vande provincie Flevoland;
- het college van Gedeputeerde Staten beslist binnen drie maanden, en als er bezwaren worden ingediend binnen zes maanden, over goedkeuring van het plan.
- het besluit van Gedeputeerde Staten en het plan liggen één maand ter inzage.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging van 7 februari tot en met 7 maart 1994 zijn tegen het ontwerp-bestemmingsplan een aantal zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

De zienswijzen hebben met name betrekking op de mogelijkheid die in het ontwerp-bestemmingsplan was opgenomen tot het plaatsen van vijf wisselwoningen.

De woningbouwverenigingen hebben verzocht medewerking te verlenen aan de plaatsing van een aantal wisselwoningen. Hiermee willen ze de mogelijkheid creëren om mensen die in hun huidige woonomgeving problemen hebben of veroorzaken op te vangen, waarbij zonodig hulp kan worden verleend. Het bieden van een tijdelijke woonplek waar de hulpverlening kan worden gecoördineerd kan soms een oplossing bieden.

Tijdens een hoorzitting van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening c.a. op 5 april 1994 zijn degenen die schriftelijke zienswijzen hebben ingediend in de gelegenheid gesteld die zienswijzen mondeling toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting is in de bijlagen opgenomen.

Burgemeester en wethouders hebben vervolgens besloten de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Poldervlak gewijzigd vast te stellen, waarbij o.a. het aantal wisselwoningen is verlaagd van vijf naar drie. Het concept-raadsvoorstel is behandeld in een gecombineerde vergadering van de raadscommissies voor Ruimtelijke Ordening c.a. en Volkshuisvesting c.a. op 28 juni 1994. Tijdens deze vergadering heeft een aantal insprekers het woord gevoerd, die reeds eerder zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het ontwerp-bestemmingsplan hadden ingebracht. Het verslag van de gecombineerde commissievergadering is in de bijlagen opgenomen.

Mede naar aanleiding van het advies van de raadscommissies voor Ruimtelijke Ordening c.a. en Volkshuisvesting c.a. heeft het college de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de regeling voor de wisselwoningen is komen te vervallen. Het concept-raadsvoorstel is in de bijlagen opgenomen.

bijlagen

VERSLAG VAN DE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING, ONDERWIJS EN KUNST c.a. DD
5 APRIL 1994.

Aanwezig

leden:



overigen:



Afwezig met kennisgeving: 

Cie RO - 05.04.94 - I. Opening.

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

a. Verslag commissievergadering van 8 maart 1994.

Het verslag wordt vastgesteld.

b. Toetsing lijst van toezeggingen.

30.08.93 punt 1 kan worden afgevoerd van de lijst
08.02.94 punt 1: verslag wordt nog toegestuurd, punt 2 kan worden afgevoerd
08.03.94 punt 1 en 2 kunnen van de lijst worden afgevoerd

Cie RO - 08.03.94 - II. Mededelingen onderwijs.

ONDERWIJSGEDEELTE WORDT VERZORGD DOOR SJOERD SPANJER

Cie RO - 05.04.94 - III. Mededelingen kinderopvang, jeugd- en jongerenwerk.

Er zijn geen mededelingen.

Cie RO - 05.04.94 - III. Agendapunten kinderopvang, jeugd- en jongerenwerk.

Er zijn geen agendapunten.

Cie RO - 05.04.94 - III. Ingekomen stukken/stukken ter informatie kinderopvang,
jeugd- en jongerenwerk.

1. nota d.d. 27 januari 1994 van OWS/WZ inzake nota "Intersectoraal
jeugdbeleid", de jeugd verdient de toekomst.

De commissie stemt met de nota in.

Cie RO - 05.04.94 - III. Rondvraag kinderopvang, jeugd- en jongerenwerk.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

Cie RO - 05.04.94 - IV. Mededelingen ruimtelijke ordening.

Er heeft zich een inspreker gemeld die de commissie wenst toe te spreken over
het Stadsplan 2005.

[REDACTED]
Mevrouw uit haar onvrede over de procedure rond uitvoering van het Stadsplan 2005/Nota van Uitgangspunten Centrum. Er circuleren reeds lange tijd geruchten, daardoor ontstaat onrust. Veel informatie moet uit de kranten worden vernomen. Het duurt erg lang voordat er duidelijkheid is. Waarom krijgen de betreffende bewoners niet persoonlijk bericht? Waarom worden ze nergens bij betrokken? En wat gaat er nu het de woningen gebeuren en op welke termijn?

De voorzitter legt uit dat de gehouden informatieavond, die was aangekondigd in de krant en per brief, een succes was, getuige de opkomst. Het plan is daarna in de raad vastgesteld. Wat er nu concreet met de woningen staat te gebeuren en wanneer en alles over nog te voeren gesprekken met bewoners over financiën, verhuizing e.d. is vermeld in een brief. Die brief is onderweg.

Daarnaast is er iemand bij de gemeente aangesteld om de contacten met de betreffende bewoners te onderhouden. Vanavond wordt de werkorganisatie rond het Masterplan besproken in deze Commissie, waarin dat is opgenomen. De voorzitter stelt dat de zorg van mevrouw terecht is en dat er alles aan gedaan zal worden om zeer zorgvuldig te werk te gaan.

[REDACTED] en de commissie nemen hier kennis van.

Cie RO - 05.04.94 - IV. Agendapunten ruimtelijke ordening.

1. Herziening bestemmingsplan "Poldervlak"; horen degenen die zienswijzen hebben ingebracht (hoorcommissie).

De voorzitter legt de aanwezigen de functie van de hoorcommissie uit, zoals bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Er hebben zich insprekers gemeld, die hun schriftelijk ingediende zienswijzen mondeling wensen toe te lichten.

[REDACTED]
Heeft bezwaar tegen de komst van de wisselwoningen. Hij spreekt uit ervaring, want hij heeft bedoelde personen als burens gehad. Er was sprake van agressief gedrag, vervuiling en gevaar voor de omgeving.

[REDACTED]
Spreekt namens [REDACTED] die een bedrijf op Poldervlak heeft, dat gespecialiseerd is in reparatie en onderhoud van Corvettes. Komst van de wisselwoningen is een bedreiging van het bedrijfsbelang. Dagelijks bezoeken veel mensen het bedrijfspand en staan vele kostbare auto's op het terrein. Het bedrijf kan alleen in een goede omgeving blijven bestaan. De gemeente Almere heeft het startende bedrijf hier naar toe gehaald en dient nu ook voor de kleinere bedrijven te zorgen. De bedrijfstoekomst van Poldervlak dient te worden verzekerd.

[REDACTED]
is verbijsterd over het nieuwe bestemmingsplan. Het liefst zou hij zien dat het hele plan van de baan gaat. De buurt moet veilig blijven en de klanten moeten aan huis kunnen blijven komen. Voor deze gang van zaken kan de gemeente Almere geen verantwoording dragen.

[REDACTED]
Hij herinnert de commissie aan eerder geschreven brieven over bezwaren tegen herziening van het bestemmingsplan. Er is nu al sprake van veel (verkeer-)overlast. Door de komst van meer autoverzorgende bedrijven en een extra tankstation zal die overlast toenemen. Ook heeft hij bezwaar tegen de komst van de wisselwoningen. De gemeente zou een voorbeeld moeten nemen aan Dordrecht, waar een dergelijk projekt wel geslaagd is. Hij verzoekt de commissie goede nota te nemen van zijn brief en reikt aansluitend een folder uit over het projekt in Dordrecht.

[REDACTED]
Heeft bezwaar tegen de komst van wisselwoningen als eigenaar en huurder en tevens als vader van twee opgroeiende kinderen. De bedrijfsvoering zal ernstig worden belemmerd. Zijn opdrachtgevers zullen niet blij zijn wanneer hun spullen

in gevaar worden gebracht. Waarom doet de gemeente Almere nu iets wat in de rest van Nederland reeds mislukt is? De gemeente dient daar ernstig over na te denken en een voorbeeld te nemen aan het project in Dordrecht.

[REDACTED]
Licht de namens zijn cliënt ingediende brief mondeling toe aan de hand van een uitgereikt stuk. (bij het verslag voegen).

[REDACTED]
Spreekt mede namens de ondertekenaars van de brief. Deze bestemmingsplan-herziening zal de rust in de buurt niet ten goede komen in de Molenbuurt. De verkoopwaarde van de koopwoningen in de Molenbuurt zal dalen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen vrolijk vooruitzicht. Nu blijken ook de woordvoerders van de Woningbouwverenigingen het probleem af te zwakken: het gaat niet meer om a-sociale gezinnen. De verwachting is dat er grote overlast in de wijk zal ontstaan, de ervaring heeft dat geleerd. Hij verzoekt de gemeente na te denken over een lokatie waar herziening van het bestemmingsplan niet noodzakelijk om de wisselwoningen te plaatsen. Hij vindt het trouwens vreemd dat slecht een beperkt gedeelte van de bewoners van de Molenbuurt op de hoogte is gebracht van de bestemmingsplan-herziening. Hij verzoekt het verslag van deze commissie vergadering toe te sturen.

De commissie neemt kennis van de mondeling naar voren gebracht bezwaren en stelt geen verdere vragen.

2. Vestiging van een multicultureel centrum in het Beatrixpark.

Voor dit agendapunt heeft zich een inspreker gemeld.

[REDACTED]
Stelt inmiddels drie jaar bezig te zijn met de oprichting van een ontspanningscentrum voor allochtonen in Almere. De personen die hier zullen gaan werken hebben inmiddels alle vereiste papieren gehaald. De werkgelegenheid wordt bevorderd. De aangevraagde bouwvergunning is nu geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan. Het multi-cultureel centrum zal echter worden gerealiseerd zoals van begin af aan is aangegeven: een recreatieve vestiging voor allochtonen.

De vestiging van een commerciële discotheek gaat niet door. Ook wordt tegemoet gekomen aan de welstandeisen. Toetsing aan het Bouwbesluit is positief uitgevallen. Er zijn nu geen belemmeringen meer voor de bouw. Hij verzoekt daarom nu snel de bouwvergunning af te geven, mede in verband met financiële belangen.

Hij verwacht dat de kontakten met de bureaus (sauna) goed zullen worden. Hij heeft geen bezwaar deze commerciële vestiging. De wethouder en de directeur Grondbedrijf hebben eerder een juiste beoordeling gegeven.

Hij verzoekt daarom nu medewerking aan deze vestiging en biedt de voorzitter een stuk aan.

De fractie van de PVDA constateert dat [REDACTED] nu blijkbaar met een nieuw plan komt.

De fractie van de VVD wenst eerst dat aangeboden officiële stuk in te zien alvorens te beslissen. De fractie acht de lokatie echter niet ideaal.

De fractie van het CDA steunt het collegestandpunt. De voorziening is te afgelegen en er is onvoldoende draagvlak voor.

De voorzitter stelt dat de commissie nu besluit over het voorliggend voorstel, behandeling van het nieuwe plan is nu niet aan de orde.

De commissie stemt in met het collegestandpunt.

3. Nota d.d. 15 februari 1994 van RVM/RO inzake vaststelling Uitwerkingsplan "Bloemenbuurt 3.G.2".

De commissie stemt met de nota in.

4. Nota d.d. 21 februari 1994 van RVM/SV inzake vaststelling uitwerkingsplan "2.R.3.-noord Parkwijk".

De commissie stemt met de nota in.

5. Nota d.d. 28 februari 1994 van RVM/SV inzake vaststelling uitwerkingsplannen "2.H.4 en 2.H.5 Verzetswijk".

De commissie stemt met de nota in.

6. Nota d.d. 4 maart 1994 van RVM/RO inzake uitwerkingsplan "Parijsstraat 2.A.28".

Stelt dat hij liever had gezien dat er twee speelveldjes overbleven. Bovendien acht hij drie woonlagen te hoog.

De architect licht kort het betreffende bouwplan toe. Ook van ambtelijke zijde wordt een toelichting gegeven.

De fractie van de VVD acht het een mooi plan, dat goed past in de omgeving.

De fractie van D'66 steunt het collegevoorstel, gelet op het bouwplan.

De commissie stemt met de nota in.

7. Ontwerp-voorstel aan de gemeenteraad inzake voorbereidingsbesluit Frezersplaats.

De commissie stemt met het voorstel in.

8. Ontwerp-voorstel aan de gemeenteraad inzake vaststelling herziening bestemmingsplan "De Vaart IV" t.b.v. de vestiging van een Penitentiaire Inrichting.

De architect geeft een korte toelichting op het inrichtingplan.

De voorzitter stelt dat vorige vergadering toezeggingen zijn gedaan aan de W.L.T.O. Die toezeggingen zijn nagekomen. De brief daarover is inmiddels uit.

De commissie stemt met het voorstel in.

9. Ontwerp-voorstel aan de gemeenteraad inzake vaststelling bestemmingsplan "Centrale ZoneParkwijk".

Van ambtelijke zijde wordt een toelichting gegeven op het plan aan de hand van een maquette.

De commissie stemt met het voorstel in.

10. Bouwplan voor een psycho-geriatische afdeling bij verpleegtehuis "Buitenhaeghe".

De fractie van de PVDA stelt dat toestemming voor realisering lang op zich heeft laten wachten en is verheugd dat nu snel met de bouw kan worden gestart.

De commissie stemt met het bouwplan in.

11. Ontwerp-voorstel aan de gemeenteraad inzake voorbereidingsbesluit

noodlokalen Polderpark, gebied 3.F.4, Almere-Buiten.

De commissie stemt met het voorstel in.

Cie RO - 05.04.94 - IV. Ingekomen stukken/stukken ter informatie ruimtelijke ordening.

1. nota d.d. 14 februari 1994 van RVM/SV inzake uitritvergunningen, als bedoeld in artikel B18A van de Algemeen Plaatselijke Verordening.
2. brief d.d. 25 februari 1994 van [REDACTED] over Algemeen Plan november 1993 inzake aanleg van de A27.
3. nota d.d. 22 februari 1994 van RVM/SV inzake wijziging dienstregeling (gewijzigde route De Vaart en opheffing tijdelijke haltes centrum Almere-Buiten).
4. nota d.d. 25 maart 1994 van GB inzake werkorganisatie en uitvoering Masterplan Centrum.

De commissie neemt met instemming kennis van de ingekomen stukken/stukken ter informatie.

Cie RO - 05.04.94 - IV. Rondvraag ruimtelijke ordening.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

Cie RO - 05.04.94 - V. Mededelingen kunst en cultuur.

Er zijn geen mededelingen.

Cie RO - 05.04.94 - V. Agendapunten kunst en cultuur.

Er zijn geen agendapunten.

Cie RO - 05.04.94 - V. Ingekomen stukken/stukken ter informatie kunst en cultuur.

1. nota d.d. 15 maart 1994 van KZ inzake land-art project Daniël Liebeskind in de Pampushout.

Van ambtelijke zijde wordt een toelichting gegeven op het project.

De fractie van D'66 constateert dat de subsidie-gevende instantie eisen stelt aan het onderhoud. Voor onderhoud is nu geen geld gereserveerd. Graag nadere uitleg.

Van ambtelijke zijde wordt medegedeeld dat nu eerst de basisvoorziening zelf financieel wordt afgedekt. Verdere detaillering, dus ook het onderhoud, zal in een latere fase in een notitie aan de commissie worden voorgelegd.

De commissie stemt met de nota in.

2. nota d.d. 15 maart 1994 van KZ inzake restauratie van de Groene Kathedraal.

De fractie van D'66 stelt dat financiering plaatvindt uit het budget voor onderhoud van kunstwerken van de dienst Gemeentewerken. Is er voldoende ruimte binnen dat budget?

De voorzitter stelt dat uit het voorliggend voorstel blijkt dat dat inderdaad het geval is.

De commissie stemt met de nota in.

Cie RO - 05.04.94 - V. Rondvraag kunst en cultuur.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE RAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING C.A. OP 28
JUNI 1994.

aanwezig:

Cie RO - 28.06.94 - I. Opening.

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

a. Verslag commissievergadering van 17 mei 1994.

Naar aanleiding van het verslag informeert de fractie van het CDA naar de achterstand in het opstellen van uitwerkingsplannen en de termijn waarin die achterstand is weggewerkt.

De voorzitter zegt toe dat in de vergadering van 30-8 de commissie een notitie over deze problematiek zal worden voorgelegd.

Conform.

b. Toetsing Lijst van toezeggingen.

De voorzitter doet verslag van een gesprek met de W.A.D. over het woonbotenbeleid in Almere.

In het najaar zal er een notitie verschijnen aan de hand waarvan ook het soort woonboten ter discussie zal komen.

Cie RO - 28.06.94 - II. Mededelingen ruimtelijke ordening.

De voorzitter meldt dat het ontwerp-bestemmingsplan voor het Havenhoofd te Almere-Haven na de vakantieperiode ter visie zal worden gelegd.

De notitie over de uitvoerbaarheid van het Centrumplan zal op de agenda komen van de vergadering van 30-8.

Het bouwplan voor de wisselwoningen aan de Uithof zal met ingang van 2 juli gedurende twee weken ter visie worden gelegd. Op 30-8 zal de commissie als hoorcommissie optreden over dit plan.

De Groenstructuurvisie zal ook in de vergadering van 30-8 behandeld worden.

In het najaar zullen de plannen voor de Westflank, Noorderplassen en Tussen de Vaarten aan de commissie worden voorgelegd.

Cie RO - 28.06.94 - II. Agendapunten Ruimtelijke ordening.

1. Bezwaren tegen plaatsing van noodlokalen in het Polderpark te Almere-Buiten.

De voorzitter meldt dat de bewuste lokalen reeds zijn geplaatst. Indien in de procedure blijkt dat dat onterecht is, ontstaat er een probleem voor de gemeente.

De commissie treedt op als hoorcommissie.

Inspreker [REDACTED] namens de bewoners van de [REDACTED]
Hij vindt dat het bezwaarschrift eigenlijk voor zich spreekt en geen toelichting behoeft. De handelwijze van de gemeente is niet netjes. Ook de commissie kan toch niet om de rechten van de burgers heen.
De lokalen zullen nodig zijn, maar de lokatie is niet acceptabel. Ook de school klaagt over de grote afstand. Er zijn bruikbare alternatieven aangegeven. De

bewoners zijn benieuwd naar de argumenten voor plaatsing op deze lokatie. Het bestemmingsplan dient rechtszekerheid te geven, die is nu aangetast.

De voorzitter wijst er nogmaals op dat de inhoudelijke discussie zal plaatsvinden in de vergadering van 30-8.

2. Ontwerp-voorstel aan de gemeenteraad inzake vaststelling bestemmingsplan "Buitenvaart, fase 3".

De fractie van het CDA informeert naar de alternatieven voor vestiging van zware industrie. De fractie staat positief tegenover een ecologische verbindingzone, die mag echter niet leiden tot extra kosten of ten koste gaan van bedrijvigheid. De fractie staat positief tegenover het voorstel.

De fractie van Groen Links staat positief tegenover het voorstel en informeert naar de ecologische verbindingzone.

Het voorstel heeft de instemming van de fractie van D'66. De fractie informeert naar de ecologische verbindingzone en of het glastuinbouwgebied in het Streekplan past.

De voorzitter stelt dat dit plan de ecologische verbindingzone niet in de weg staat. De economische kant van de zaak dient eigenlijk in de commissie EZ te worden besproken.

Van ambtelijke zijde wordt een toelichting gegeven op de herziening van de bestemmingsplannen voor de Vaart, de ecologische verbindingzone, het Streekplan en de economische kant in relatie tot het Stadsplan.

De commissie stemt met het voorstel in.

3. Ontwerp-voorstel aan de gemeenteraad inzake vaststelling bestemmingsplan "Poldervlak".

DIT AGENDAPUNT WORDT BEHANDELD IN EEN GECOMBINEERDE VERGADERING VAN DE COMMISSIES RUIMTELIJKE ORDENING C.A. EN VOLKSHUISVESTING EN WELZIJN C.A.

De voorzitter geeft de insprekers het woord.

Hij vraagt zich af waarom de gemeente wil slagen waar anderen reeds gefaald hebben. De gemeente kan geen garanties geven dat de zaak niet uit de hand loopt. Er zijn geen beperkingen voor de bewuste bewoners. Toezicht en begeleiding zijn vaag. Het is onbehoorlijk en onjuist om het bestemmingsplan op deze wijze te herzien. Ondanks de bezwaren gaat de gemeente gewoon door.

Hij heeft weinig vertrouwen in het slagen van dit projekt. De noodzaak is niet voldoende aangetoond. Er is onvoldoende onderzoek geweest naar andere projecten. Concentratie van deze groep geeft meer overlast.

Het is goed wonen op Poldervlak. Waarom worden wij niet als bewoners gezien. De veiligheid is in het geding.

Hij spreekt mede namens een aantal medeondertekenaar van de brief. De toelichting van de Woningbouwvereniging heeft nog meer ongerustheid opgeroepen. De bewoners van de wisselwoningen zullen niet het contract voor de hulpverlening ondertekenen en kunnen niet terug naar de oude woonsituatie. De begeleiding is ad hoc, die zou permanent moeten zijn. Helaas is een aantal stukken te laat verstuurd, gaarne uitleg daarover.

Hij vertegenwoordigt 8 personen en geeft een uitgebreide toelichting op zijn bezwaren tegen de komst van de wisselwoningen en de uitbreiding van het aantal autoverzorgende bedrijven. De tekst is als bijlage bij het verslag gevoegd.

Hij spreekt namens een op Poldervlak gevestigd bedrijf. Bedrijven en wisselwoningen op een lokatie zijn niet verenigbaar. De overheid moet zorgen voor continuïteit voor de bedrijven. Instelling van een platvorm betekent slechts napraten. De gemeente houdt onvoldoende rekening met de belangen van de bedrijven.

Van ambtelijke zijde wordt een korte toelichting gegeven op het provinciaal en gemeentelijk milieubeleid en de handhaving daarvan.

De voorzitter geeft uitleg over de late verzending van de stukken.

De fractie van de PVDA heeft moeite met de inhoud en de lokatie in het voorstel en zal het stuk opnieuw in de fractie bespreken.

De problemen moeten niet geconcentreerd worden. Deze werkwijze geeft stigmatisering. Beter is hulpverlening in de huidige woonsituatie. De aanpak in Dordrecht verschilt op belangrijke punten van die van Almere. De fractie heeft informatie ingewonnen bij andere gemeenten. De fractie komt tot de conclusie dat de lokatie slecht is en dat de inhoudelijke onderbouwing onvoldoende is. Tot slot stelt de fractie een aantal vragen.

De fractie van het CDA stelt dat het benoemen van overlast moeilijk is, maar dat echte overlast moet worden opgelost. Het voorstel lost echter niets op, maar verplaatst het probleem. Het probleem dient in de bestaande woonomgeving te worden opgelost met intensieve begeleiding. De onderbouwing van het voorstel is mager. De fractie stelt een aantal aanvullende vragen.

De lokatie is een bedrijventerrein. De wisselwoningen zullen hier een negatieve invloed op hebben. Het college dient een visie op de verdere ontwikkeling van het terrein te hebben. De fractie acht hier mogelijk sprake van planschade.

De fractie van de VVD acht de lokatie ongeschikt. Hulpverlening en begeleiding is goed, maar niet op deze wijze. De problemen moeten in de bestaande woonomgeving worden opgelost. Vreemd is dat de GGD niet betrokken bij de begeleiding. De Almeerse aanpak verschilt wezenlijk van die in Dordrecht. De fractie heeft geen bezwaren tegen de overige wijzigingen in het bestemmingsplan.

De fractie van Groen Links acht het wenselijk om dit experiment nog in deze raadsperiode af te ronden. De fractie stelt nog een aantal vragen over de hulpverlening.

De fractie van D66 heeft geen bezwaren tegen de wijzigingen die met het bedrijventerrein te maken hebben.

De fractie steunt het initiatief om tot een beleid voor deze probleemegevallen te komen. Dat dient echter gestructureerd te geschieden. De notitie van de Woningbouwvereniging is vaag. De berichtgeving is slordig geweest. Doet de Stichting die de woningen verhuurt ook de begeleiding? Welke rol speelt de Stuurgroep in de toekomst?

Concentratie geeft versterking van de problemen. Heeft het college op andere projecten gestudeerd. De aanpak in Dordrecht is totaal anders dan die in Almere. De fractie stelt een aantal inhoudelijke vragen over het project.

De fractie van de Almere Partij is niet akkoord met het voorstel. Er is onvoldoende studie en inhoudelijke discussie geweest. De hulp dient geboden te worden in de bestaande situatie. Het groeperen van deze mensen geeft agressie en werkt stigmatiserend. De begeleiding dient permanent te zijn. De fractie heeft geen bezwaren tegen de autoverzorgende bedrijven.

De voorzitter geeft in chronologische volgorde een overzicht van de stappen die gezet zijn om uiteindelijk tot deze lokatiekeuze te komen. Oplossen van de problemen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Woningbouwverenigingen en gemeente. De nu voorgelegde oplossing is een keuze van het college. De voorzitter geeft vervolgens antwoord op een aantal gestelde vragen.

Aansluitend geeft wethouder Spruit een toelichting op het onderdeel volkshuisvesting van het voorstel. Daarbij gaat zij in op de rol en taken van de Stuurgroep, de werkwijze en de besluitvorming. Aansluitend geeft zij antwoord op een aantal gestelde vragen.

De fractie van het CDA vraagt waarom niet gekeken is naar alternatieve lokaties. De problemen dienen in de bestaande woonomgeving te worden opgelost. De fractie stelt voor om het onderdeel wisselwoningen uit het voorstel te halen en de onderbouw te verbeteren. Het bedrijventerrein is kwetsbaar en er dient te worden gewerkt aan verbetering van het imago.

De fractie van de PVDA wenst het voorstel nogmaals in de fractie te bespreken, maar is vooralsnog tegen het voorstel. De problemen dienen in de bestaande woonomgeving te worden opgelost. Het werk van de Stuurgroep is onder de maat. De coördinatie is matig.

De fractie van de VVD stelt dat de stukken onvolledig zijn en dat de inhoudelijke discussie nog niet is gevoerd. De onderbouw van het voorstel ontbreekt. De fractie is voor de overige aspecten uit het voorstel.

De fractie van Groen Links stelt dat de inhoudelijke discussie nog niet gevoerd is. De oplossing dient gevonden te worden in de bestaande woonomgeving. De fractie stelt het college voor het voorstel terug te nemen.

De fractie van D'66 gaat nogmaals op een aantal inhoudelijke kanten van het voorstel in. De fractie is tegen het voorstel, maar het openen van de discussie over dit onderwerp is een goede zaak.

De voorzitter deelt mede dat op 14 juli een voorstel aan de raad zal worden voorgelegd. Het college zal daarbij de lokatie van de wisselwoningen heroverwegen.

Wethouder [REDACTED] stelt dat dit onderwerp een keer terugkomt, waarbij een uitgebreide discussie kan plaatsvinden.

Cie RO - 28.06.94 - II. Ingekomen stukken/stukken ter informatie ruimtelijke ordening.

1. Nota d.d. 18 april 1994 van RVM inzake bijeenkomsten rond het thema Stedelijkheid van een nieuwe stad.

De voorzitter deelt mede dat in de vergadering van 30-8 meer informatie aan de commissie zal worden voorgelegd.

De fractie van D'66 doet de suggestie om deze opzet te populariseren door b.v. de Omroep Flevoland of Almere-TV erbij te betrekken.

De voorzitter neemt de suggestie mee en spreekt de hoop uit voor een brede belangstelling.

2. Nota d.d. 3 mei 1994 van RVM/SV inzake vaststelling uitwerkingsplan 2.H.6 Verzetswijk.

De fractie van de Almere Partij acht het een goed plan, waarbij goed de milieuaspekten zijn meegenomen.

3. Nota d.d. 18 mei 1994 van RVM/SV inzake startnotitie m.e.r.-procedure streekplanuitwerking windmolenlokaties.

De fractie van het CDA informeert waarom het college positief gereageerd heeft. De fractie wenst in de naaste toekomst een discussie over het imago van Almere.

De voorzitter stelt dat het college positief tegenover het principe staat. De uiteindelijke plaatsing dient kritisch te worden gezien. De gevraagde discussie zal een keer plaatsvinden.

Van ambtelijke zijde wordt nog een toelichting gegeven op de procedures rond de M.E.R.

4. Nota d.d. 1 juni 1994 van RVM/V&V inzake gemeentelijke reactie op Startnotitie CRAAG.

De voorzitter stelt dat dat niet het geval is. De commissie zal op 30-8 geïnformeerd worden.

De fractie van de PVDA vraagt of de suggesties van een ondernemer uit Almere-Haven meegenomen kunnen worden bij de revitaliseringsplannen.

De voorzitter stelt dat de ondernemers reeds bij de plannen betrokken zijn. Het kan dus.

Cie RO - 28.06.94 - III. Mededelingen coördinatie Vinex.

Er zijn geen mededelingen.

Cie RO - 28.06.94 - III. Agendapunten coördinatie Vinex.

Er zijn geen agendapunten.

Cie RO - 28.06.94 - III. Ingekomen stukken/stukken ter informatie coördinatie Vinex.

Er zijn geen stukken.

Cie RO - 28.06.94 - III. Rondvraag coördinatie Vinex.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

Cie RO - 28.06.94 - IV. Mededelingen interne zaken.

Er zijn geen mededelingen.

Cie RO - 28.06.94 - IV. Agendapunten interne zaken.

Er zijn geen agendapunten.

Cie RO - 28.06.94 - IV. Ingekomen stukken/stukken ter informatie interne zaken.

Er zijn geen stukken.

Cie RO - 28.06.94 - IV. Rondvraag interne zaken.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

Cie RO - 28.06.94 - V. Mededelingen burgerzaken.

Er zijn geen mededelingen.

Cie RO - 28.06.94 - V. Agendapunten burgerzaken.

Er zijn geen agendapunten.

Cie RO - 28.06.94 - V. Ingekomen stukken/stukken ter informatie burgerzaken.

1. Nota d.d. 24 mei 1994 van SBO/BUZ inzake aanschrijving van inwoners die in het bezit zijn van een reisdocument waarvan de geldigheidsduur is verlopen.

De fractie van D'66 acht dit een goede zaak en informeert naar de inwonersthermometer bij de Hollandse brug.

De voorzitter stelt dat die er toch tijdelijk staat.

2. Nota d.d. 18 mei 1994 van SBO/BUZ inzake straatnaamgeving: omgeving Politiebureau Almere-Stad en Penitentiaire Inrichting Almere.

De fractie van de PVDA acht de straatnaam bij het politieburo vreemd.

De voorzitter vindt de naam zeer toepasselijk.

3. Bevolkingscijfers over de maand april 1994 van de gemeente Almere.

4. Nieuwsbrief van gemeente Almere inzake invoering GBA-systeem.

De fractie van de Almere Partij informeert of de niet meer gebruikte kaarten bewaard blijven.

De voorzitter zegt toe hierop de volgende vergadering antwoord te geven.

5. Bevoeringscijfers over de maand mei van de gemeente Almere.

De commissie neemt kennis van de stukken.

Cie RO - 28.06.94 - V. Rondvraag burgerzaken.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

Cie RO - 28.06.94 - Algemeen agendapunt.

* Ontwerp-voorstel aan de gemeenteraad inzake vaststelling van de jaarrekening van de gemeente Almere over het jaar 1993.

De commissie stemt met het voorstel in.

* Accountantsrapport bij de gemeenterekening 1993.

De commissie stemt hiermee in.

* Concernnota nieuw beleid 1995.

De fractie van de VVD acht het opvoeren van bedragen om de managementstructuur van de dienst RVM te versterken niet wenselijk. De organisatie dient zo plat mogelijk te zijn. Geen twee kapiteins op één schip.

De fractie van het CDA informeert naar de extra kosten voor versnelling van het woningbouwprogramma en hoe daaraan tegemoet wordt gekomen; waarom de ROA bijdrage uit de Verfijningsregeling Groeikernen komt; het fonds Grootstedelijke Voorzieningen.

De fractie van de Almere Partij acht het bedrag voor versterking van de managementstructuur van de dienst RVM te hoog.

De voorzitter stelt dat het onderzoek (beslispunt 1) en de nadere rapportage (beslispunt 2) t.z.t. weer aan de commissie zullen worden voorgelegd.

De voorzitter geeft een toelichting op het besluit de managementstructuur van de dienst RVM te versterken. Er is een horizontale taakafbakening vastgelegd, die over een jaar wordt geëvalueerd. Evaluatie van de managementstructuur zal over 4 jaar plaatsvinden.

De fracties van de VVD en de Almere Partij zijn niet overtuigd door de toelichting van de voorzitter.

De fractie van het CDA stelt de opmerkingen op financieel gebied ook in de commissie Financiën aan de orde.



1994

Nr. 122-1

Punt van de agenda.

Vaststelling bestemmingsplan "Poldervlak".

Almere,

Aan de gemeenteraad,

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "Poldervlak", vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-plan dat ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat
 - a. het bepaalde in artikel 3 "bedrijfsdoeleinden", lid 1 sub c vervalt (regeling wisselwoningen), en de aanduiding "wisselwoningen" op de plankaart eveneens vervalt;
 - b. het bepaalde in artikel 3 "bedrijfsdoeleinden", lid 1 sub e als volgt wordt gelezen: "e kantoren met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 3.000 m²".
2. te verklaren, dat voor het overige de met betrekking tot het ontwerp kenbaar gemaakte zienswijzen geen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Toelichting.

Voor het bedrijventerrein Poldervlak geldt een bestemmingsplan "bedrijventerrein E" uit 1983. Dit bestemmingsplan is om diverse redenen aan een herziening toe.

1. De vestiging van drie autoverzorgende bedrijven zoals destijds was voorzien op het bedrijventerrein is niet meer toereikend. Dit maximum is reeds gerealiseerd, terwijl er recent meer aanvragen zijn ingediend voor de vestiging van bedrijven in deze branche. Bovendien geeft het huidige bestemmingsplan niet nadrukkelijk aan, dat detailhandel in auto's is toegestaan, terwijl dat wel uitdrukkelijk de bedoeling is. In samenhang met het toestaan van de autoverzorgende bedrijven zijn benzinestations ook niet meer aan een limiet gebonden.
2. De bedrijvenbestemming is verruimd. Behalve bedrijfsmatige activiteiten worden ook dienstverlenende activiteiten toegestaan. Onder dienstverlening wordt verstaan het ondernemingsgewijze leveren van diensten ter ontspanning en/of verzorging van personen danwel tot onderhoud of herstel van goederen. Hieronder vallen bij voorbeeld paramedische beroepen. Uit ervaring bleek dat de bedrijfstruimten in de wijken vaak te klein zijn voor dit soort activiteiten, terwijl een lokatie in een van de stadscentra vaak financieel niet haalbaar is. Met name de smalle uitloper langs de Polderdreef is geschikt voor deze activiteiten vanwege de ligging nabij de Molenbuurt. Anticiperend op de nieuwe bestemmingsplanregeling is daar reeds met de bouw voor dienstverlenende bedrijfjes begonnen.

3. Verder is de verkaveling, met name in het noordelijk aan de Buitenring grenzende gedeelte, iets gewijzigd.
4. Tenslotte is in het ontwerp-bestemmingsplan aan de Spleijtbakweg een kavel gereserveerd voor de plaatsing van maximaal vijf wisselwoningen. De woningbouwverenigingen hebben verzocht om medewerking bij het plaatsen van een aantal wisselwoningen op het bedrijventerrein Poldervlak. Hiermee willen ze de mogelijkheid creëren om mensen die in hun huidige woonomgeving problemen hebben of veroorzaken, op te vangen in wisselwoningen, waar zonodig hulp kan worden verleend. Het bieden van een tijdelijke woonplek, even weg van de omgeving waarmee in onmin wordt geleefd, waar zonodig hulpverlening kan worden gecoördineerd, kan soms een oplossing bieden. Voor deze tijdelijke woonvorm is naar een plek gezocht op redelijke afstand van reguliere woningen en bedrijven, maar tegelijk zodanig dat de betrokkenen contact met een woonbuurt kunnen blijven onderhouden. Dat is van belang voor de dagelijkse gang naar scholen, maar ook voor het kunnen bezoeken van andere voorzieningen (openbaar vervoer; winkels; scholen; gezondheidscentrum enz.). De lokatie aan de Spleijtbakweg is hiervoor in het ontwerp-bestemmingsplan aangewezen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 7 februari tot en met 7 maart 1994 voor een ieder ter inzage gelegen, in het informatiecentrum van het stadhuis en in het informatiecentrum in DoeMere. Voorafgaand aan de ter inzage legging zijn de bewoners van de Diepzuigerstraat (woonwagencentrum), Hopperzuigerstraat, Stellingmolenstraat en de Walmolenstraat schriftelijk van de ter inzage legging op de hoogte gesteld.

Tijdens de termijn van de ter inzage legging is een aantal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben met name betrekking op de mogelijkheid die in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen tot het plaatsen van de vijf wisselwoningen. De brieven zijn bij de stukken ter inzage gelegd.

De reclamanten zijn uitgenodigd om tijdens de vergadering van de commissie voor ruimtelijke ordening c.a. van 5 april 1994 hun zienswijzen kenbaar te maken. Het verslag van deze hoorzitting is eveneens bij de stukken ter inzage gelegd.

De ingediende zienswijzen zijn de volgende.

1. De omwonenden vrezen overlast voor de woon- en werkomgeving van het bedrijventerrein en de aangrenzende Molenbuurt.
2. Men vreest dat het aanzien van het bedrijventerrein zal verminderen.
3. Men vreest waardedaling van woningen en bedrijven.
4. Men vreest belemmering in de bedrijfsvoering; een in de buurt gevestigde vleesgroothandel voldoet nu aan de hoogste EEG-norm. Iedere dag wordt zijn bedrijf gecontroleerd op werkomstandigheden, kwaliteit en reinheid. Hij vreest niet meer aan deze norm te kunnen voldoen. Een autohandelaar en -restaurateur van kostbare auto's verwacht zijn bedrijf niet meer te kunnen uitvoeren zoals hij dat tot nu toe gewend was.
5. Men vreest dat de gemeente te weinig begeleiding kan bieden, doordat er een aantal familie's bij elkaar wordt geplaatst verwacht men grote problemen.
6. Men vraagt zich af of er naar alternatieven is gezocht. Elders in het land is namelijk vaak voor een andere aanpak van het probleem gekozen.
7. Tenslotte hebben de bewoners van de bedrijfswoningen aan de Hopperzuigerstraat bezwaar tegen het laten vervallen van de limiet van drie autoverzorgende bedrijven en benzinestations. Men vreest geluidsoverlast en milieuvervuiling.

Tijdens de hoorzitting is daar nog het volgende aan toegevoegd.

De gemeente zou een voorbeeld moeten nemen aan de gemeente Dordrecht waar men op een andere manier met probleemgezinnen omgaat. Men is van mening dat de aanpak die Almere kiest gedoemd is te mislukken en dat dit gepaard zal gaan met ernstige overlast voor de omwonenden gezien de ervaringen in den lande. Tenslotte vindt men het vreemd dat slechts een beperkt gedeelte van de Molenbuurt op de hoogte is gebracht van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de daarover ingebrachte zienswijzen zijn vervolgens aan de orde geweest in een gezamenlijke vergadering van de raadscommissies voor ruimtelijke ordening c.a. en volkshuisvesting c.a. Met verwijzing naar het voor u ter inzage liggende verslag van deze vergadering, stellen wij het volgende vast.

Alle fracties zijn van oordeel dat er geen voldragen, integraal inzicht bestaat in het te voeren beleid inzake het wonen van de beoogde doelgroep in Almere. Dit heeft weer tot gevolg dat de inhoudelijke discussie hierover nu niet of nauwelijks heeft kunnen plaatsvinden. Om deze reden komen de fracties tot een afwijzend advies waar het het volkshuisvestingsbeleid voor deze doelgroep betreft. De fracties van VVD en CDA spreken zich daarenboven ook om planologische redenen tegen de voorgestelde lokatie Poldervlak uit. De commissies adviseren tenslotte een integrale beleidsnotitie voor te bereiden, en op basis daarvan concreet beleid voor Almere te formuleren. De commissie voor ruimtelijke ordening adviseert het ontwerp-bestemmingsplan Poldervlak, waar het de overige zaken betreft, conform het voorstel van ons college aan de raad voor te leggen.

Op 29 juni 1994 heeft de directeur van de woningbouwvereniging Groene Stad Almere ons college medegedeeld dat de corporatie haar activiteiten rond de beoogde begeleiding van bewonersoverlast beeindigt. Zij trekt zich tevens terug uit de zgn. "Stuurgroep bewonersoverlast". Ook de aanvraag om bouwvergunning voor de 3 wisselwoningen is ingetrokken.

Gegeven genoemd advies van de beide raadscommissies en dit bericht van de woningbouwvereniging komen wij tot de conclusie dat het beoogde experiment Poldervlak thans is vervallen, en daarmee ook de planologische reservering in het bestemmingsplan Poldervlak achterwege dient te blijven.

Ons college stelt vast dat hiermee de problematiek van de bewonersoverlast niet is opgelost.

In aansluiting op het advies van de raadscommissies zeggen wij uw raad toe in overleg met de betrokken instellingen een integrale beleidsnotitie inzake bewonersoverlast voor te bereiden, en door tussenkomst van de desbetreffende raadscommissies ter vaststelling aan uw raad te zullen voorleggen.

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen ten aanzien van de bedrijfswoningen merken wij op, dat de bouw van bedrijfswoningen in principe op alle bedrijfsterreinen in Almere is toegestaan, omdat het mogelijk moet zijn indien gewenst bij het bedrijf wat men uitoefent te wonen.

Men moet zich bij de keuze voor een bedrijfswoning echter wel realiseren dat er activiteiten in de directe woonomgeving kunnen plaatsvinden die men in een woonbuurt niet zou aantreffen. In die zin brengt het voordeel van het wonen bij het bedrijf ook een nadeel met zich mee dat de kwaliteit van de woonomgeving niet optimaal is. Op een bedrijventerrein is over het algemeen meer zakelijk verkeer dan in een woonbuurt. Voor wat de vestiging van garagebedrijven en benzinestations betreft, is het bedrijventerrein Poldervlak uit ruimtelijk oogpunt gezien een ideale lokatie. Het is dan ook wenselijk de vestiging van deze bedrijven niet te beperken ten gunste van het voorkomen van overlast voor de op het bedrijventerrein toegelaten bedrijfswoningen. In dat geval zou het hebben van een bedrijventerrein voor de vestiging van bedrijven van geen waarde zijn.

Vaste commissie(s) van advies aan benw.

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp-raadsvoorstel in een gezamenlijke vergadering van de raadscommissies voor ruimtelijke ordening c.a. en volkshuisvesting op 28 juni 1994 is ons voorstel aan uw raad in de hiervoor aangegeven zin herzien.

Burgemeester en wethouders gemeente Almere,
de adj. secretaris, de burgemeester,

Bijl./ter lezing gelegd:

- Nota d.d. 8 juni 1994 van RVM/VHV;
- verslag bespreking d.d. 2 juni 1994 gemeente/woningbouwcorporaties.



1994

Nr. 122-6

De raad van de gemeente Almere,
gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
gelezen de met betrekking tot het ontwerp-plan kenbaar gemaakte zienswijzen;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

B E S L U I T:

1. het bestemmingsplan "Poldervlak", vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-plan dat ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat
 - a. het bepaalde in artikel 3 "bedrijfsdoeleinden", lid 1 sub c vervalt (regeling wisselwoningen), en de aanduiding "wisselwoningen" op de plankaart eveneens vervalt;
 - b. het bepaalde in artikel 3 "bedrijfsdoeleinden", lid 1 sub e als volgt wordt gelezen: "e kantoren met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 3.000 m²".
2. te verklaren, dat voor het overige de met betrekking tot het ontwerp kenbaar gemaakte zienswijzen geen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Almere,

De raad voornoemd,

de adj. secretaris, de voorzitter,

Akoestisch onderzoek Poldervlak.

Inleiding

In dit akoestisch onderzoek zijn voor het Poldervlak de geluidscontouren berekend van de Polderdreef en de Buitenring. Dit gebied is bestemd als bedrijventerrein met de mogelijkheid tot het bouwen van bedrijfswoningen. Voor de woonbebouwing is uitgegaan van maximaal drie bouwlagen.

Grenswaarden

De Polderdreef ligt binnen de bebouwde kom en heeft 2 tot 4 rijstroken. De Buitenring ligt buiten de bebouwde kom en heeft 4 rijstroken. De breedten van de geluidszones aan beide zijden bedragen volgens artikel 74 van de Wet Geluidhinder respectievelijk 200-350 meter en 400 meter. De zone langs de Polderdreef is stedelijk gebied, de zone langs de Buitenring (autoweg) is buiten-stedelijk. De geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten dient in beginsel getoetst te worden aan de grenswaarden volgens de Wet.

In het Poldervlak is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet Geluidhinder daar er een bestemmingsplan opgesteld wordt. De grenswaarden voor nog niet geprojecteerde woningen zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1. Grenswaarden in dB(A) binnen zone van weg voor niet-geprojecteerde woningen.

	Woning langs Polderdreef in dB(A)	Woning langs Buitenring in dB(A)
Voorkeursgrenswaarde	50 (art. 82 Wgh)	50 (art. 82 Wgh)
Max. toelaatbare waarde	65 (art. 83.2 Wgh)	55 (art. 83.1 Wgh)
Binnenbelasting	35 (art. 111.2 Wgh)	35 (art. 111.2 Wgh)

Bij de bepaling van de geluidsbelasting mogen conform artikel 103 van de Wet Geluidhinder de berekende niveaus voor wegen met een maximum snelheid tot 70 km/h verminderd worden met 5 dB(A) (Polderdreef). Voor wegen met een maximum snelheid vanaf 70 km/h is deze aftrek vastgesteld op 3 dB(A) (Buitenring).

Wanneer de te verwachten geluidsniveaus vanwege een weg hoger zijn dan de voorkeurswaarde kunnen Gedeputeerde Staten in een aantal vast omschreven gevallen en op verzoek van de gemeente een hogere waarde vaststellen. Deze mogen de maximaal toelaatbare waarde uit tabel 1 niet overschrijden. Een hogere waarde dan 55 dB(A) kan alleen verleend worden indien geluidsgevoelige ruimten en bij de woning behorende verblijfsruimten (ook buiten) niet gesitueerd zijn aan de gevel met de hoge geluidsbelasting.

Voor nog niet geprojecteerde woningen kan een hogere waarde aangevraagd worden indien deze woningen

- in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of
- een doelmatige akoestische afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen, of
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
- een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- dienen ter vervanging van bestaande bebouwing.

Indien een hogere waarde verleend wordt, dient de gemeenteraad geluidwerende maatregelen te treffen aan de gevels opdat de maximaal toelaatbare binnenbelasting uit tabel 1 niet overschreden wordt.

Verkeersgegevens

De gehanteerde verkeersintensiteiten op de Buitenring (stads-autoweg) en de Polderdreef (kern-hoofdweg) zijn ontleend aan een verkeersonderzoek dat in 1990 is verricht door Adviesbureau Goudappel Coffeng b.v. De verkeersgegevens zijn prognoses voor het jaar 2000+ wanneer naar verwachting Almere 180.000 inwoners zal hebben, zie tabel 2. De percentages voor de uurintensiteiten en de verdeling over de voertuig-categorieën zijn afkomstig uit het geluidplan (1983) van de afdeling Verkeer.

Voor beide wegen is de nacht (23.00-07.00) de maatgevende periode. De verkeersintensiteiten in tabel 1 zijn ten behoeve van de straffactor van 10 dB(A) voor de nachtperiode reeds met 10 vermenigvuldigd. De wegvakindeling is opgenomen in de situatie-tekening in bijlage 1.

Tabel 2. Gehanteerde verkeersintensiteiten.

Wegvak	Etmaal intensiteit	Maatgevende uurintensiteit	lichte mvt)1	middel zware mvt	zware mvt	rijnsnelheid km/u
Polderdreef vak 1	27.730	2773	2718	44	11	50
Polderdreef vak 2	20.400	2040	2000	32	8	50
Buitenring vak 1	45.660	5023	4621	301	100	100/80/80
Buitenring vak 2	21.950	2410	2217	145	48	100/80/80

)1 = motorvoertuigen.

Omgevingskenmerken

Er zijn langs beide wegen geen geluidswallen aanwezig. De hoogte van de Buitenring komt overeen met de maaiveldhoogte in het plangebied. De buitenring wordt overkruist door een busbaan/fietspad. Het aardlichaam onder de oprit is als absorberend scherm met scherpe tophoek ingevoerd met een hoogte oplopend van 0 tot 4 meter.

De hoogte van de Polderdreef komt grotendeels overeen met de maaiveldhoogte in het plangebied. Alleen daar waar fietspad of gracht worden overkruist ligt de Polderdreef op circa 1 meter respectievelijk 3 meter boven maaiveld.

Er is nog slechts in zeer beperkte mate bebouwing op het poldervlak. Daar deze niet langs de buitenrand is gesitueerd is deze bebouwing buiten beschouwing gelaten. Voor de bodemfactor is 0.3 aangehouden (30% van overdrachtsgebied is onverhard). Beide wegen zijn voorzien van asfalt met een fijne oppervlakte structuur.

Rekenmethode

De berekeningen zijn uitgevoerd conform Standaard-rekenmethode II van het Meet- en Rekenvoorschrift Verkeerslawaai. Bij de bepaling van de geluidscontouren is de aftrek conform artikel 103 van de Wet Geluidhinder reeds toegepast. Dit betekent voor de Polderdreef een aftrek van 5 dB(A) en voor de Buitenring, waar de rijnsnelheid hoger is dan 70 km/u, een aftrek van 3 dB(A).

Het geluidsniveau is berekend voor een waarneemhoogte van 1.5 m., 4.5 m. en 7.5 meter. In de situatie-tekening in bijlage 2 zijn de berekende contouren ingetekend voor de Polderdreef, in bijlage 3 staan de contouren van de Buitenring.

In tabel 3 staan voor een waarneemhoogte van 4.5 meter de afstanden van de contouren tot het midden van de weg.

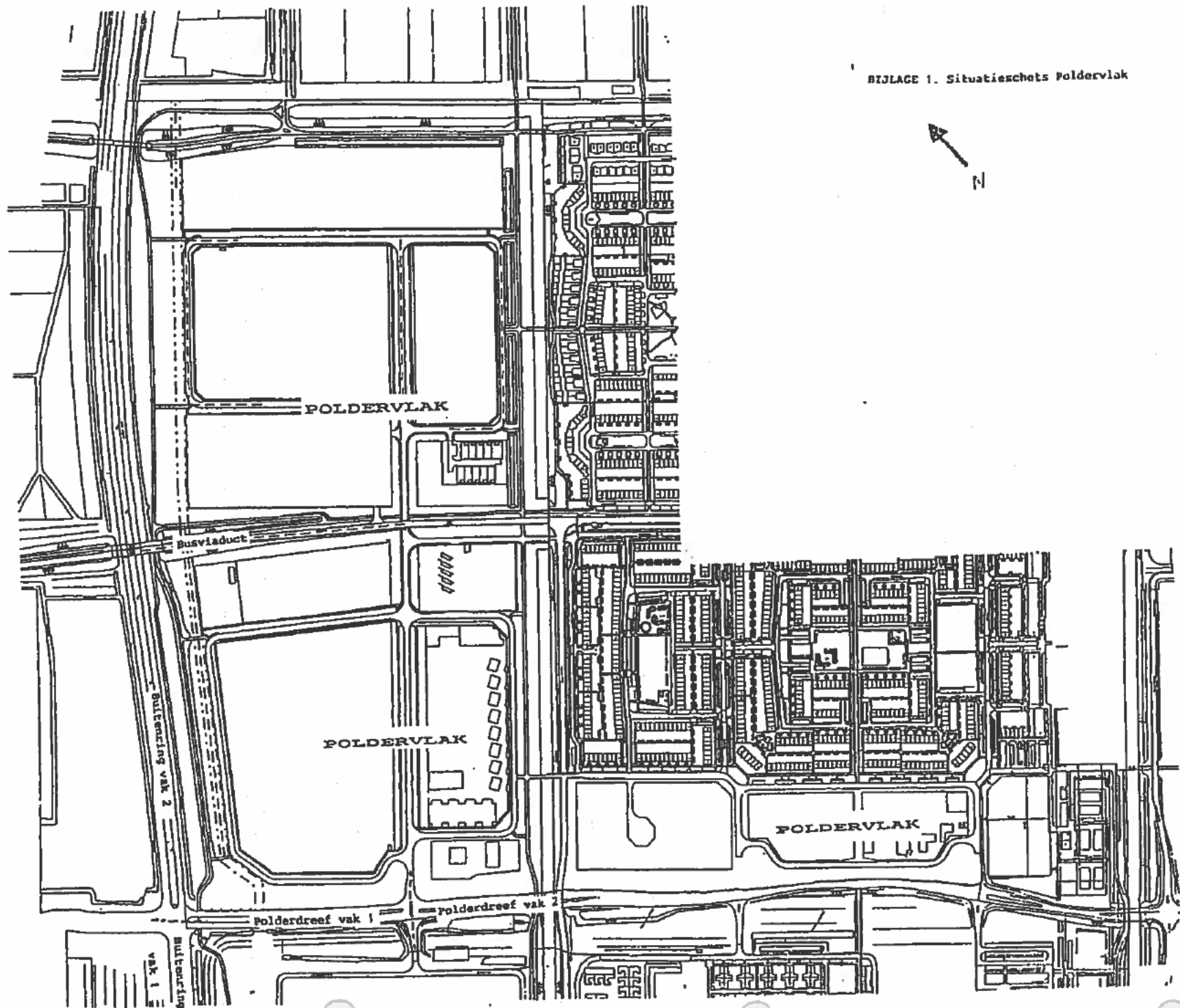
Tabel 3. Afstand van contouren tot as van weg (h=4.5).

Weg	afstand tot 55 dB(A) contour in meters.	afstand tot 50 dB(A) contour in meters.
Polderdreef	ca. 51-57	ca. 108-120
Buitenring	ca. 180-186	ca. 370

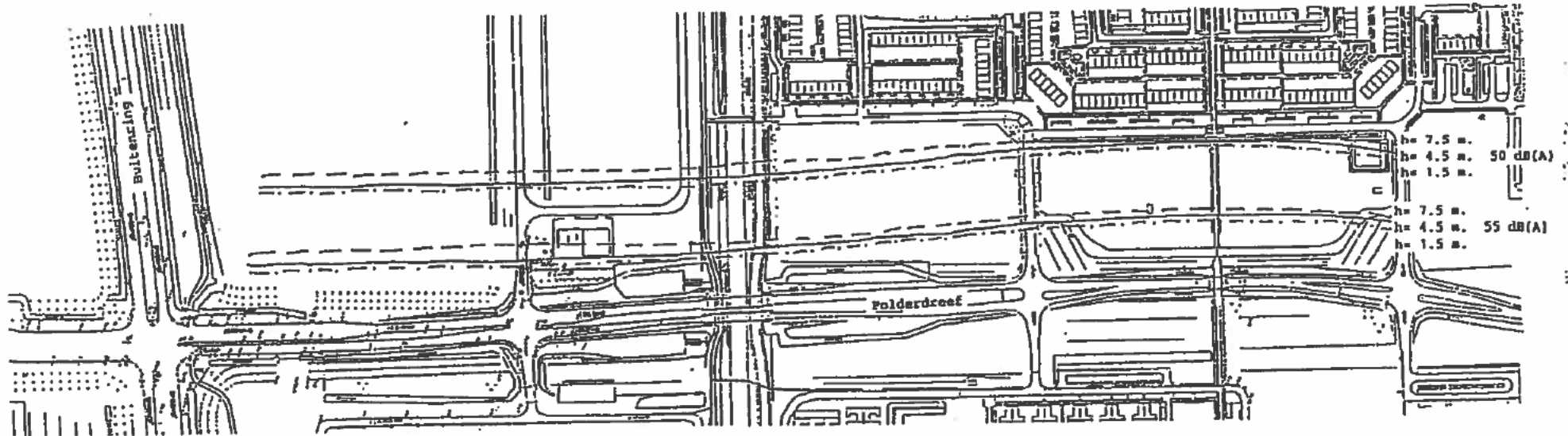
Conclusies

Uit de ligging van de contouren blijkt dat in het grootste deel van het Poldervlak de geluidsbelasting de voorkeurswaarde van 50 dB(A) overschrijdt. In een strook van ca. 190 meter langs de Buitenring wordt de maximaal toelaatbare waarde van 55 dB(A) overschreden. In deze strook kunnen geen woningen geprojecteerd worden. Langs de Polderdreef wordt in het te bebouwen gebied nergens de maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A) overschreden. In het overige deel van het Poldervlak dient voor woningbouw een hogere waarde tot circa 55 dB(A), afhankelijk van lokatie en afschermdende bebouwing, bij Gedeputeerde Staten aangevraagd te worden. Bij het inrichten van het betreffende gebied zal getracht moeten worden om de geluidsbelasting van woningen te verlagen door het realiseren van afschermdende bebouwing met bedrijfspannen.

BIJLAGE 1. Situatieschets Poldervlak



BIJLAGE 2. Geluidscontouren Polderdreef



Geluidscontouren t.g.v. Polderdreef



Schaal 1:3000

BIJLAGE 3. Geluidscontouren Buitenring

