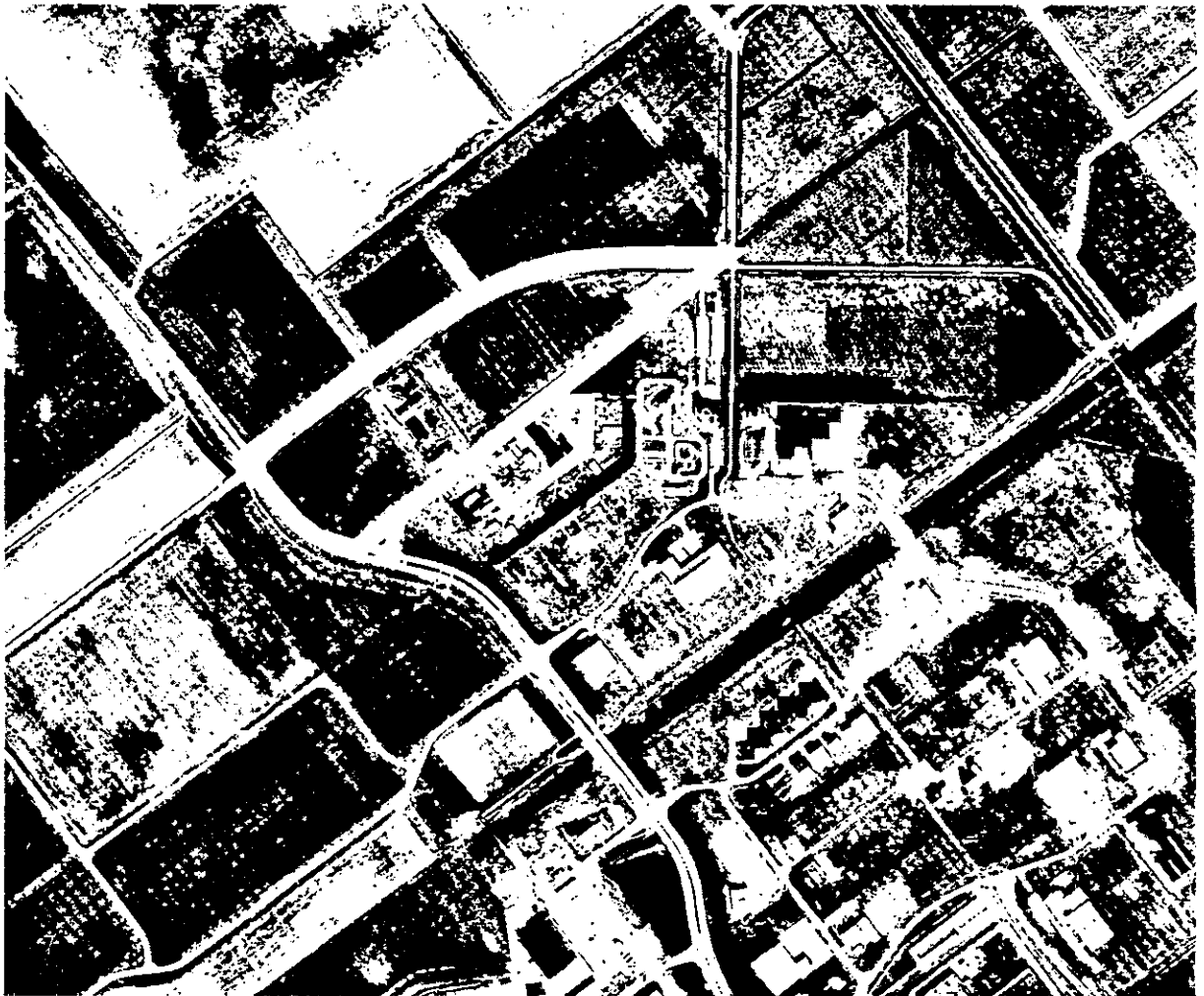


# BESTEMMINGSPLAN DE VAART IV

1e HERZIENING



■ GEMEENTE ALMERE

■ DIRECTIE STEDELIJKE ONTWIKKELING EN VOLKSHUISVESTING

# BESTEMMINGSPLAN DE VAART IV

1e HERZIENING

DIRECTIE STEDELIJKE ONTWIKKELING EN VOLKSHUISVESTING



ALMERE

# BESTEMMINGSPLAN DE VAART IV

## 1e HERZIENING

### INHOUDSOPGAVE

#### Toelichting

- 1. inleiding	1
- 2. geldend bestemmingsplan	3
- 3. achtergrond herziening	3
- 4. stedenbouwkundige uitgangspunten	4
- 5. juridische aspecten	5
- 6. economische uitvoerbaarheid	6
- 7. ambtelijk vooroverleg	6
- 8. inspraak en procedure	7

#### Voorschriften

- artikel I	8
- artikel II	9

#### Plankaart

De uitvouwbare plankaart bevindt zich achterin dit planboekje

toelichting

## 1. inleiding

Dit herzieningsplan beoogt ruimte te bieden aan enkele bijzondere bedrijven op een gedeelte van het bedrijventerrein De Vaart dat thans bestemd is voor recreatievestigingen.

Het bedrijventerrein De Vaart ligt in het noordoosten van Almere, tussen de kern Almere-Buiten en de Oostvaardersdijk en is bestemd voor de vestiging van ondermeer bedrijven en activiteiten met een grote terreinbehoefte en/of lage arbeidsplaatsbezetting. Verder is het bestemd voor bedrijven en activiteiten met mogelijke milieu-effecten, die binnen een woongebied bezwaren kunnen opleveren.

Bij de opzet van De Vaart heeft het parkachtige karakter voorop gestaan, het gebied is ingebed in grootschalige groenzones, die ook in het gebied doordringen.

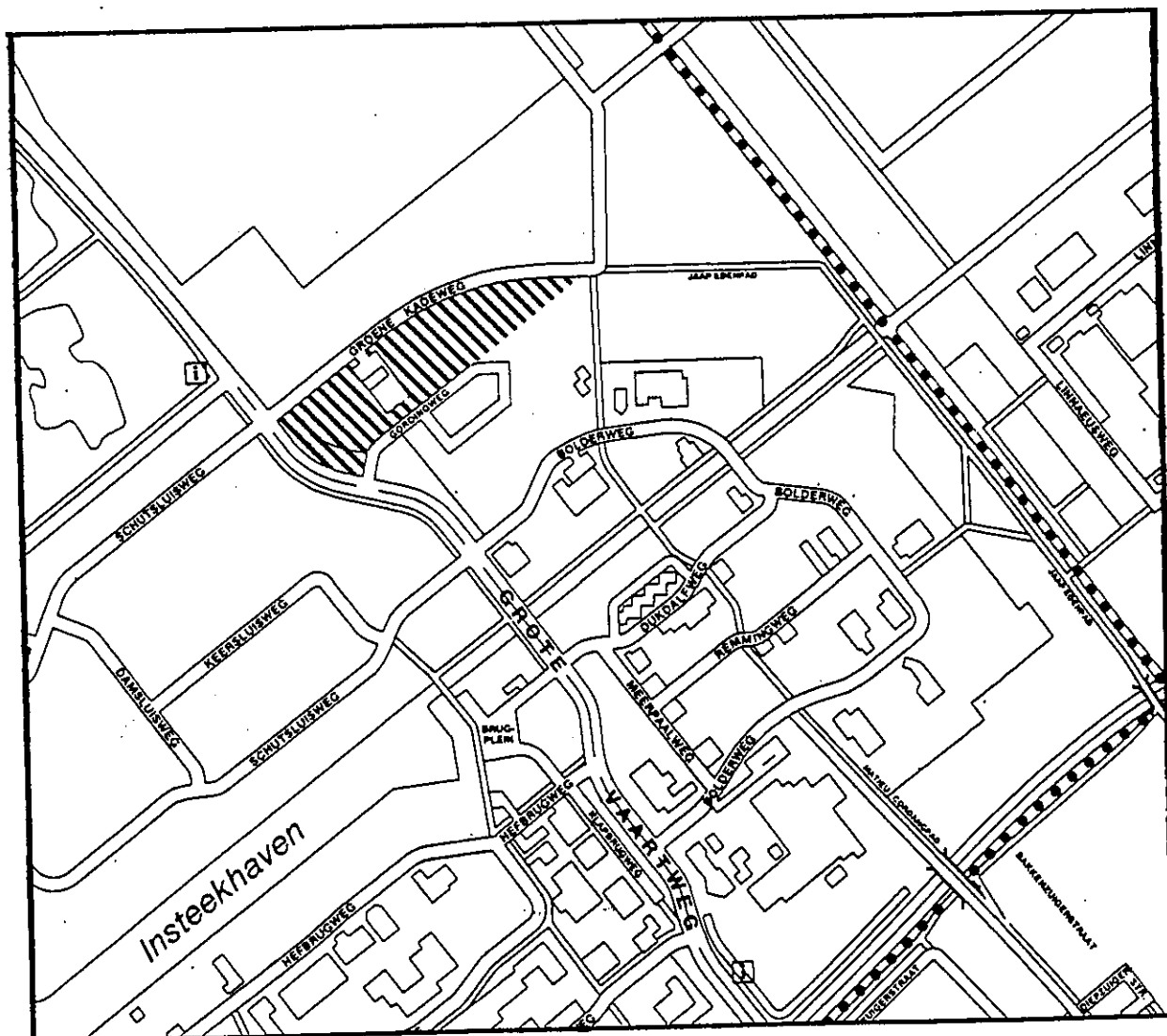
Het doel hiervan was tweeledig. Ten eerste is er een aantrekkelijk werkmilieu gerealiseerd. Ten tweede is er op deze manier ruimte gereserveerd voor recreatievoorzieningen die gelet op de grote terreinbehoefte en/of overlast voor woonbebouwing niet in een van de woonkernen terecht konden. Voor deze activiteiten is met name de centrale groene ruimte aan de Groene Kadeweg gereserveerd.



ligging gebied bestemmingsplanherziening binnen Almere

Naast ruimte voor terreinextensieve bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen is er ook in beperkte mate ruimte voor hobbyachtige activiteiten en bedrijvigheid die minder van bebouwing afhankelijk is en soms een meer onverzorgde aanblik kan opleveren. Voor deze activiteiten geldt ook dat ze bij vestiging in een van de woonkernen, belastend kunnen zijn voor het woonmilieu. Tenslotte is er op de De Vaart ruimte gereserveerd voor een aantal sloopbedrijven.

Het terrein aan de Gordingweg is bestemd voor deze bedrijven. Nu dit terrein inmiddels in zijn geheel is verhuurd bestaat er behoefte aan uitbreiding. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.



Ligging plangebied in het bedrijvenpark De Vaart

## 2. achtergronden herziening

Zoals aangegeven is er bij de opzet van De Vaart ruimte gereserveerd voor terreinextensieve activiteiten die ook in de recreatieve sfeer kunnen plaatsvinden. Werk- en recreatiegebieden behoeven elkaar niet uit te sluiten, maar kunnen elkaars complement vormen. Voor de recreatieve voorzieningen is hierbij vooral gedacht aan voorzieningen die qua aard zich minder goed lenen voor vestiging in de nabijheid van woongebieden, zoals dierenhotels, maneges en storende activiteiten (b.v slipscholen, modelvliegtuigterreinen, schietbanen), maar ook padvindershonken, boogschietterreinen etc.

In de centrale groene ruimte op De Vaart zijn nu een dierenhotel en een verkeersschool gevestigd; er is nog ruimte voor de vestiging van meer extensieve recreatieve activiteiten.

Recentelijk hebben zich echter een aantal ontwikkelingen aangediend waardoor er een behoefte is ontstaan om naast de vestiging van extensieve recreatieve activiteiten ook de vestiging van bedrijfsmatige activiteiten in een klein gedeelte van de centrale groene ruimte mogelijk te maken.

Ten eerste werd er ruimte gezocht voor een caravanstalling in Almere met een oppervlakte van ongeveer 10.000m<sup>2</sup>, dit ter vervanging van de huidige caravanstalling op Markerkant.

Daarnaast bestaat behoefte aan ruimte voor bijzondere, elders moeilijk inpasbare bedrijfsvestigingen, waarvoor thans geen ruimte meer beschikbaar is, nu het desbetreffende deelgebied aan de Gordingweg voor dergelijke bedrijven geheel is verhuurd. Verder is het de bedoeling op dit gedeelte van De Vaart IV een islamitisch slachthuis te vestigen, waarin met name schapen, op een volgens een uit het islamitische geloof voorgeschreven rituele wijze kunnen worden geslacht.

Tenslotte is er aan de oostzijde een smalle strook bij deze herziening meegenomen om de in het deelgebied De Vaart II gevestigde vetsmelterij de mogelijkheid te bieden maatregelen te treffen de stankoverlast afkomstig van het bedrijf te beperken door het aanbrengen van een zogenaamde biobak waarin vrijkomende lucht door bacteriewerking teniet wordt gedaan.

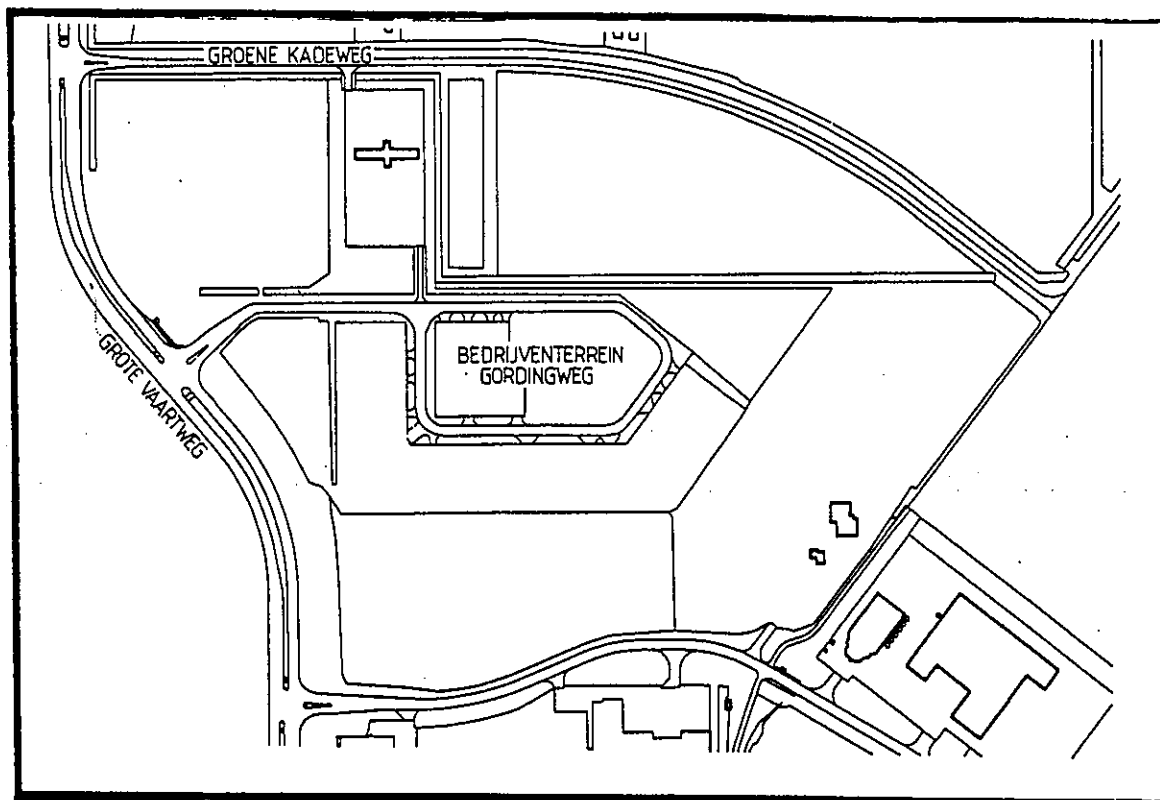
## 3. geldend bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan "De Vaart IV", goedgekeurd door de minister van verkeer en waterstaat op 17 oktober 1983 (no.A36245), heeft de strook grond tussen de Gordingweg en de Groene Kadeweg een uit te werken bestemming voor recreatieve doeleinden.

Volgens de voorschriften (artikel 8 van "De Vaart IV") behoren bij deze bestemming terreinextensieve voorzieningen ten behoeve van sport, spel, educatie en training, die vanwege potentiële overlast of gewenste geïsoleerde ligging niet in de nabijheid van woongebieden dienen te worden gesitueerd. Verder zijn er voorzieningen voor het verblijf van en sportbeoefening met dieren met beperkte toeschouwersaccomodatatie toegelaten. Er is in beperkte mate bebouwing ten dienste van deze voorzieningen toegestaan.

#### 4. stedenbouwkundige uitgangspunten.

Uitgangspunt bij de inrichting van het terrein is het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande bestemming zodat er een geleidelijke overgang kan worden gecreëerd naar het overige deel van de centrale groene ruimte op De Vaart. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het toegestane bebouwingspercentage van 50%. Verder blijft het mogelijk om nog bedrijven in de recreatieve sfeer te vestigen. Bij de inrichting van de openbare ruimten wordt veel aandacht besteed aan een groene inrichting. Dit komt onder andere tot stand door het creëren van groene buffers tussen de verschillende bedrijven en voorzieningen.



Plangebied gelegen tussen de Groene Kadeweg en de Gordingweg met bestaande vestiging van het dierenhotel



### 5. juridische aspecten

Zoals al eerder vermeld heeft het terrein waar het hier om gaat een een uit te werken bestemming voor recreatieve doeleinden met terreinextensieve voorzieningen ten behoeve van sport, spel, educatie en training.

Aan deze voorzieningen worden nu bedrijfsmatige voorzieningen toegevoegd.

Aan de voorschriften van het bestemmingsplan voor De Vaart IV wordt met dit herzieningsplan een nieuw voorschrift Bedrijven (B) toegevoegd. Daar zijn ook nieuwe gebruiksbepalingen opgenomen omdat in het geldende bestemmingsplan de opslag van caravans op onbebouwd terrein wordt uitgesloten. Verder is voor het islamitisch slachthuis het verbod van uitoefening van detailhandel opgeheven omdat het ritueel slachten met zich meebrengt (bij islamitische feestdagen of bijzondere gebeurtenissen) dat uitgekozen schapen worden geslacht en door particulieren worden meegenomen. Men verwacht dat ongeveer de helft van de schapen op die wijze zal worden geslacht, voor het overige levert men aan slagerijen.

Op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan voor De Vaart IV is een gedeelte van de recreatieve bestemming gewijzigd in een bedrijfsbestemming. In aansluiting op het planologisch regiem aan de Gordingweg is er een bebouwingspercentage opgenomen van 50%. Er wordt een bouwhoogte van 8 meter toegestaan.

Zowel in het geldende bestemmingsplan De Vaart IV als in deze partiële herziening zijn bedrijfswoningen toegestaan.

Verder worden zowel in het vigerende bestemmingsplan voor de Vaart IV als in het herzieningsplan A-inrichtingen niet uitgesloten, maar wordt er wel een voorkeurlokatie aangegeven waar deze inrichtingen gevestigd zouden kunnen worden. De strook waarvoor het bestemmingsplan De Vaart IV nu wordt herzien valt buiten deze lokatie. Omdat er A-inrichtingen zijn toegestaan gelden er formeel geen geluidnormen voor de gevelbelasting van de bedrijfswoningen.

Overigens is de ingevolge de Wet Geluidhinder vereiste zonering van het totale bedrijvenpark in procedure. De herziening van het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het vaststellen van deze zonering omdat de bestaande voorkeurlokatie voor A-inrichtingen qua ligging en omvang gelijk blijft.

## 6. economische uitvoerbaarheid

Van het onderhavige gebied is een globale calculatie opgesteld. Uit deze calculatie is gebleken dat de kosten van het bouwrijpmaken van de gronden kunnen worden gedekt uit de opbrengst van de uit te geven gronden. De exploitatie begroting van dit gebied c.q. complex is in het najaar van 1991 vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit herzieningsplan is daarmee in voldoende mate zeker gesteld.

## 7. ambtelijk vooroverleg

In het kader van het in de Wet op de Ruimtelijke Ordening genoemde ambtelijk vooroverleg bij herziening van een bestemmingsplan is het ontwerpplan "De Vaart IV, eerste herziening", toegezonden aan de volgende instanties:

1. de inspecteur van de ruimtelijke ordening in ondermeer de provincie Flevoland;
2. de inspecteur van de volkshuisvesting in de provincie Flevoland;
3. het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de provincie Flevoland;
4. de inspecteur van de Volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in de provincies Overijssel en Flevoland;
5. Heemraadschap Fleverwaard;
6. Rijksconsulent voor Economische Zaken;
7. de voorzitter van de Kamer van Koophandel;
8. de driectie Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie;
9. Ministerie van Verkeer en Waterstaat;
10. PTT, telecom, bureau straal- en satelietverbindingen.

Hieronder zijn de reacties weergegeven:

1. De inspecteur van de ruimtelijke ordening in ondermeer de provincie Flevoland heeft geen commentaar bij de herziening.
2. De inspecteur van de volkshuisvesting in de provincie Flevoland heeft eveneens bericht geen commentaar te hebben.
3. Het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de provincie Flevoland merkt op dat in de toelichting is vermeld dat de herziening ondermeer betrekking heeft op het toelaten van autosloperijen. Uiteraard is de gemeente gehouden aan het provinciaal Autowrakkenplan Flevoland. Op grond van dit plan is het niet mogelijk om meer autosloperijen te vestigen danwel bestaande sloperijen uit te breiden. De betreffende opmerking is dan ook uit de toelichting geschrapt.

4. De milieuspecteur merkt op dat er bij de realisering van bedrijfswoningen geluidnormen uit de Hinderwet moeten worden gehanteerd en verder vraagt hij zich af of de herziening geen invloed heeft op de zonering van de Vaart.

Voor wat betreft de opmerking over de geluidbelasting van de eventueel te vestigen bedrijfswoningen wordt opgemerkt dat er in het kader van de bouwvergunningverlening een toets volgt naar de geluidhinder op de gevel van de woning. Bovendien dient ingevolge de bouwverordening het binnenniveau van de woning de 35 dB(A) niet te overschrijden.

Verder is er in het geldende bestemmingsplan een voorkeurlokatie voor A-inrichtingen aangegeven waarin door de herziening van het plan geen verandering wordt aangebracht qua ligging en omvang. In de situatie dat de zonering is vastgesteld zal er niet lichtvaardig meer van kunnen worden afgeweken.

5. het Heemraadschap Fleverwaard heeft geen opmerkingen.
6. De Rijksconsulent voor economische zaken heeft eveneens geen opmerkingen gemaakt.
7. De voorzitter van de Kamer van Koophandel heeft geen opmerkingen .
8. De directie landbouw, natuur en openluchtrecreatie kan wel instemmen met het vervallen van een stukje bosperceel ten behoeve van de sanering van de vetsmelterij omdat het om een klein strookje gaat en omdat met de sanering het milieu gediend is, maar merkt hierbij op dat in zo'n geval in principe elders compensatie van bos gevonden moet worden.
9. Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft geen opmerkingen.
10. De PTT heeft bericht dat in het gebied van de herziening geen straal- of satelietverbindingen zijn.

## 8. inspraak en procedure

Overeenkomstig de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangegeven procedure heeft de herziening van het bestemmingsplan "De Vaart IV" gedurende één maand, van 24 februari 1991 tot 24 maart 1992 voor een ieder ter inzage gelegen.

De ter inzagelegging is bekend gemaakt in de Staatscourant en in het plaatselijk nieuwsblad.

Gedurende de ter inzage legging is er een bezwaarschrift ontvangen van de de exploitanten van het dierenhotel aan de Gordingweg. Dit bezwaarschrift is gericht tegen de komst van de caravanstelling, het islamitisch slachthuis en het recyclingterrein.

In de vergadering van de commissie ruimtelijke ordening c.a. van 28 april 1992 heeft deze commissie de indieners van het bezwaarschrift gehoord.

Bij de ingediende bezwaren worden de volgende kanttekeningen gemaakt. Het verminderde uitzicht door de komst van de caravanstelling zou zowieso op termijn een feit worden zijn omdat het nooit de bedoeling is geweest (ook niet in het geldende bestemmingsplan) om het gebied rondom het dierenhotel braak te laten liggen. Als er geen caravanstelling was gekomen was daar zeker iets anders voor in de plaats gerealiseerd.

De afstand tussen het dierenhotel en het islamitisch slachthuis is zodanig dat geluidoverlast niet wordt verwacht. Bovendien zijn er maatregelen te treffen om het verladen van de schapen zo geruisloos mogelijk te laten verlopen. Verder is de schaal van het slachthuis zodanig beperkt (er worden 200 schapen per week geslacht) dat overlast voor de omgeving niet te verwachten valt.

Tenslotte wordt bij het bezwaar tegen de aanleg van het recyclingterrein opgemerkt dat er een groot milieu belang gemoeid is met het schoonmaken van de grond, waar uiteindelijk de dierenhotelhouders als omwonenden ook belang bij hebben. Er vindt geen uitbreiding van de sloopactiviteiten plaats maar het gaat om een verplaatsing.

De raad heeft in zijn vergadering van 9 juli 1992 het bestemmingsplan overeenkomstig het ter visie gelegde ontwerp vastgesteld.

Het vastgestelde plan heeft ter inzage gelegen van tot . In deze periode is het plan ter goekeuring verzonden aan Gedeputeerde Staten van Flevoland.

Dit college heeft het plan op in zijn geheel goedgekeurd, waarna het onherroepelijk is geworden.