

De Vaart I, II en III, Bolderweg 50

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerend bestemmingsplan	7
2.1 Begrenzing	7
2.2 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3 Karakteristiekenplangebied	9
3.1 Historie	9
3.2 Ruimtelijke structuur	10
Hoofdstuk 4 Relevante beleidskaders	11
4.1 Rijk en provincie	11
4.2 Gemeente	11
Hoofdstuk 5 Stedenbouwkundigplan	13
5.1 Ruimtelijk concept	13
5.2 Omgevingsaspecten	13
Hoofdstuk 6 Implementatie	15
6.1 Procedure	15
6.2 Bestemmingsregeling	15
6.3 Economische uitvoerbaarheid	16
6.4 Inspraak en overleg	16
6.5 Communicatie	17
Bijlagen	19
Bijlage 1 Werkjournaal Bolderweg 50	21
Bijlage 2 Formulier Logboek klein plan	31
Bijlage 3 Reactienota	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Bolderweg 50 te Almere Buiten. Op dit perceel was voorheen een koopjeshal gevestigd. Het perceel is niet meer in gebruik ten behoeve van een koopjeshal. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de medebestemming 'koopjeshal' van de plankaart te verwijderen als het perceel ten minste een half jaar niet als koopjeshal is gebruikt. Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de begrenzing van het plangebied en op het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het plangebied beschreven. De relevante beleidskaders staan centraal in hoofdstuk 4. De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende facetten worden behandeld in hoofdstuk 5. In het zesde en laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de procedure, de bestemmingsregeling, de economische uitvoerbaarheid, de inspraak en het ambtelijk overleg en de communicatie. De watertoets en de ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

Het juridische wijzigingsplan wordt gevormd door de (analoge) plankaart. De regels van het geldende bestemmingsplan worden niet gewijzigd en blijven van toepassing op dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerend bestemmingsplan

2.1 Begrenzing

Het plangebied omvat alleen het stuk grond aan de Bolderweg 50 te Almere Buiten dat de medebestemming 'koopjeshal' heeft (figuur 1). Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Almere, sectie M, nummers 2140 en 2141. De percelen liggen ten noorden van de rotonde Grote Vaartweg/Bolderweg op het bedrijventerrein De Vaart II.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III'. Dit bestemmingsplan is op 3 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Almere en op 25 november 2008 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland (GS). Door GS werd onder andere goedkeuring onthouden aan de risicocontour externe veiligheid van een bedrijf op het perceel Dukdalfweg 41. Dit vanwege een onjuiste motivering met betrekking tot deze contour. De contour liep ook over het perceel Bolderweg 50. Het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' is onherroepelijk sinds 11 november 2009.

Op 22 april 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III, 1e partiële

herziening' vastgesteld. Met deze partiële herziening (reparatieplan) is de onthouding van goedkeuring door GS hersteld. In de partiële herziening is geen risicocontour externe veiligheid (meer) opgenomen op de plankaart. Ook voor het perceel Bolderweg 50 geldt daarom geen risicocontour externe veiligheid.

Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

3.1 Historie

Op het perceel Bolderweg 50 staat een pand met een oppervlakte van circa 3.250 m² en een hoogte van circa 4 en 7 meter (zie figuur 2). Het pand werd gebruikt als koopjeshal, in eerste instantie onder de naam 'Koopjesmarkt Almere' en later onder de naam 'Flevo Bazaar'. In het pand werd in het weekend een overdekte markt gehouden en was ook ondergeschikte horeca aanwezig. Het parkeren voor bezoekers vond plaats rondom het pand. Ook werd het pand gebruikt voor feesten. Dit laatste gebruik was echter in strijd met het geldende bestemmingsplan en is met behulp van een last onder dwangsom gestaakt. Op 30 september 2009 is het pand ontruimd door de deurwaarder en sinds 1 oktober 2009 zijn er geen detailhandelsactiviteiten meer in het pand.



Figuur 2: luchtfoto Bolderweg 50

3.2 Ruimtelijke structuur

Het perceel Bolderweg 50 maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Vaart II en is goed bereikbaar via de hoofdverkeersader de Grote Vaartweg. De Vaart II kenmerkt zich door een ruime opzet, met groenstroken in een slingerend wegenpatroon. Het gebied is vooral bestemd voor zware bedrijven. Op grond van het bestemmingsplan zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 4 toegestaan en via een vrijstellingsbevoegdheid bedrijven uit milieucategorie 5.

Hoofdstuk 4 Relevante beleidskaders

4.1 Rijk en provincie

Met het wijzigingsplan wordt er geen nieuwe functie aan het plangebied toegevoegd, maar wordt slechts de mogelijkheid voor een koopjeshal verwijderd. Er is geen relevant ruimtelijk beleid van het rijk van toepassing op dit wijzigingsplan.

In de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2008 (vastgesteld op 17 juni 2008) hebben GS beleid geformuleerd voor de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, kantoren en voorzieningen. Op grond van deze beleidsregel kan De Vaart I, II en III worden getypeerd als een 'Industrieterrein': een specifieke locatie, dan wel gezoneerde locatie op een regulier bedrijventerrein, gericht op vestiging van bedrijven uit de hoogste (milieu)categorieën van de VNG-bedrijvenstaat. Detailhandel is niet voorzien binnen dit locatietype. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.2 Gemeente

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III'. Daarnaast is het volgende gemeentelijk beleid van belang.

Detailhandel in Almere, ruimte en diversiteit in winkelgebieden 2005–2010 (vastgesteld door de raad op 2 december 2004)

De Nota Detailhandel bevat het beleid over de detailhandelstructuur in Almere en de ontwikkeling van de winkelgebieden tot 2010. De detailhandelstructuur van Almere bestaat uit een sterk stadshart, gericht op recreatief winkelen en vrije tijdsbesteding, sterke stadsdeelcentra in Almere Haven, Almere Buiten en een nieuw te ontwikkelen stadsdeelcentrum in Almere Poort (ontwikkeling in Almere Hout vindt plaats na 2010). Verder bevat de detailhandelstructuur enkele locaties voor perifere en grootschalig-thematische detailhandel (PDV-GDV). In de wijken zijn er wijk- en buurtwinkelcentra en is er beperkt verspreide detailhandel mogelijk. Er zijn warenmarkten in het stadshart en in de centra van de stadsdelen. Tenslotte is er ondersteunend traffic-aanbod mogelijk op drukbezochte locaties, gericht op passanten, zoals bij NS-stations, tankstations en dergelijke.

Belangrijke uitgangspunten van het beleid zijn een evenwichtige structuur, balans in vraag en aanbod, en vestiging van detailhandel in of aansluitend aan de winkelgebieden (of in harde plannen voor uitbreiding van winkelgebieden). Als vestiging in of aansluitend aan deze winkelgebieden niet mogelijk blijkt, kunnen locaties elders in het verstedelijkte gebied in aanmerking komen. Per geval zal nadere besluitvorming plaatsvinden. Ook is vestigingsbeleid voor de ambulante handel, warenmarkten, themamarkten, vaste standplaatsen en vliegende winkels geformuleerd.

In De Vaart I, II en III is op grond van de Nota Detailhandel alleen perifere detailhandel toegestaan (met uitzondering van wonen/woninginrichting, keukens/sanitair, bouwmarkten en tuincentra) en ondergeschikte detailhandel. Het verwijderen van de medebestemming 'koopjeshal' op het perceel Bolderweg 50 is in overeenstemming met het beleid in de Nota Detailhandel.

Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid Almere (vastgesteld door de raad op 18 februari 2010)

In de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV) is het beleidskader neergelegd voor de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van de vestigingslocaties in Almere. De Vaart I, II en III heeft in de GVV het locatietype 'Industrie' gekregen. Dit locatietype betreft een bedrijventerrein waar vestiging van alle soorten bedrijvigheid is toegestaan (inclusief milieuhinderlijke bedrijven) en waar bedrijvigheid tot en met hindercategorie vijf is toegestaan. Het zijn veelal grootschalige terreinen met ruime kavels, brede wegprofielen en een goede ontsluiting voor zwaar vrachtverkeer. Uitgangspunt is dat binnen

Industrieterreinen reguliere detailhandel, perifere detailhandel en grootschalige detailhandel niet zijn toegestaan.

Daarnaast wordt in de GVV ook aangegeven dat De Vaart I, II en III deels een regulier bedrijventerrein is en deels een industrieterrein. In de GVV wordt daarom voorgesteld om het bedrijventerrein De Vaart te gaan zoneren voor industriële activiteiten (zwaar) en voor reguliere bedrijfsactiviteiten. Ook op een bedrijventerrein is het uitgangspunt echter dat reguliere detailhandel niet wordt toegestaan (met uitzondering van een ondergeschikte nevenactiviteit tot maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak per bedrijf en maximaal 20% bedrijfsvloeroppervlak).

Verder is in de GVV een kaart opgenomen met zoekruimte voor zones met een binnenstedelijk karakter op reguliere bedrijventerreinen. Binnen deze zones kan functiemenging plaatsvinden. Het perceel Bolderweg 50 maakt echter geen deel uit van de zoekruimte voor zones met een binnenstedelijk karakter.

Het verwijderen van de medebestemming 'koopjeshal' op het perceel Bolderweg 50 is in overeenstemming met het beleid in de GVV.

Hoofdstuk 5 Stedenbouwkundig plan

5.1 Ruimtelijk concept

Op 1 oktober 2009 is geconstateerd dat het pand op het perceel Bolderweg 50 leeg stond en dat er geen bedrijfsactiviteiten werden uitgevoerd. In de periode van 1 oktober 2009 tot en met 28 juli 2010 is door de Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Almere gecontroleerd of er bedrijfsmatige activiteiten werden uitgevoerd op het perceel. De data, de tijdstippen en de bevindingen van de controles zijn opgenomen in Bijlage 1 Werkjournaal Bolderweg 50. Uit het Werkjournaal blijkt dat het perceel Bolderweg 50 ten minste een half jaar niet als koopjeshal is gebruikt. Op grond van artikel 3 lid 3 sub b van de voorschriften van het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' kunnen burgemeester en wethouders daarom de bestemming van het perceel Bolderweg 50 in die zin wijzigen dat de medebestemming 'koopjeshal' van de plankaart wordt verwijderd.

Alleen het perceel Bolderweg 50 is in het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' medebestemd als koopjeshal. Voor alle andere percelen met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' in De Vaart I, II en III geldt dat slechts perifere detailhandel is toegestaan (met uitzondering van perifere detailhandel in wonen/woninginrichting, keukens/sanitair, bouwmarkten en tuincentra) dan wel detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening. Het verwijderen van de medebestemming 'koopjeshal' op het perceel Bolderweg 50 leidt ertoe dat er in De Vaart I, II en III geen reguliere detailhandel meer is toegestaan. Dit is in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

5.2 Omgevingsaspecten

Het wijzigingsplan betreft slechts het verwijderen van de aanduiding 'koopjeshal' van de plankaart. Er wordt niet gebouwd en ook de grond wordt niet geroerd. Het plan is daarom niet van invloed op aspecten zoals de cultuurhistorische waarden, de bodem, het watersysteem, de natuurgebieden of het groen.

Het verdwijnen van de mogelijkheid voor reguliere detailhandel heeft voor het plangebied en de directe omgeving geen dan wel positieve effecten voor aspecten zoals het parkeren, de verkeersbewegingen, de luchtkwaliteit, het wegverkeerslawaai en de externe veiligheid.

Watertoets

De beslisboom uit het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland is gevolgd. Op basis hiervan is gebleken dat voor het onderhavige plan de zogenaamde procedure kleine plannen gevolgd kan worden. Daartoe is door de gemeente Almere deze (water)paragraaf opgesteld aan de hand van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het Waterkader. Ook zijn de meest relevante gegevens in het Waterlogboek van de gemeente Almere opgenomen. Het logboek wordt ongeveer vier keer per jaar met het Waterschap Zuiderzeeland besproken. In Bijlage 2 Formulier Logboek klein plan is het formulier voor het Logboek voor kleine plannen opgenomen.

Hoofdstuk 6 Implementatie

6.1 Procedure

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3 lid 3 sub b van het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' de bestemming wijzigen in die zin dat de medebestemming 'koopjeshal' van de plankaart wordt verwijderd, indien de gronden ten minste een half jaar niet als koopjeshal zijn gebruikt. Voor de wijzigingsprocedure wordt in artikel 3 lid 3 sub c verwezen naar artikel 21 van het bestemmingsplan en artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Op 1 juli 2008 is echter de WRO ingetrokken en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Voor wijzigingsplannen die vanaf 1 juli 2009 als ontwerp ter inzage worden gelegd (waaronder dit wijzigingsplan), gelden de procedureregels van artikel 3.9a Wro. Voor de voorbereiding van dit wijzigingsplan wordt daarom niet de procedure van artikel 21 van het geldende bestemmingsplan gevolgd, maar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp wijzigingsplan ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Almere. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in de zaterdaguitgave van het huis-aan-huisblad Almere Vandaag en op de gemeentelijke website www.almere.nl. Na afloop van de terinzagelegging neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt na vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor de vormgeving en beschikbaarstelling van dit wijzigingsplan is artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Omdat het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' in ontwerp ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010, mag dit wijzigingsplan worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op dezelfde wijze als het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III'. Dit betekent dat het wijzigingsplan analoog (en niet digitaal) zal worden vastgesteld.

6.2 Bestemmingsregeling

Het wijzigingsplan bestaat uit een plankaart en een toelichting.

Op de plankaart is voor het perceel Bolderweg 50 de (geldende) bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' en de (geldende) maximale bouwhoogte van 12 meter weergegeven. De medebestemming 'koopjeshal (KH)' is van de plankaart verwijderd. Het wijzigingsplan vervangt voor het perceel Bolderweg 50 de plankaart van het moederplan 'De Vaart I, II en III'. Na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt dit onderdeel uit van de plankaart van het moederplan.

De toelichting van het wijzigingsplan bevat de achtergronden en beweegredenen die hebben geleid tot het wijzigingsplan, maar heeft geen rechtskracht.

De regels van het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' blijven ongewijzigd van toepassing. Het wijzigingsplan voorziet alleen in een wijziging van de plankaart. Voor toetsing aan de regels moet het moederplan worden geraadpleegd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro staat wat moet worden verstaan onder een bouwplan. De verplichting om een exploitatieplan vast te stellen is niet van toepassing op niet gebruikte bouw mogelijkheden van het oude bestemmingsplan, die worden overgenomen in een nieuw bestemmingsplan (artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro).

In het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' mag binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' per bedrijfsperceel de grond voor maximaal 90% worden bebouwd. Deze regeling biedt voor het perceel Bolderweg 50 de mogelijkheid om een uitbreiding van een gebouw te realiseren van ten minste 1.000 m². Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het wijzigingsplan brengt echter geen wijziging aan in deze bouw mogelijkheid. Met het wijzigingsplan wordt alleen een aanduiding 'koopjeshal' van de plankaart verwijderd en wordt er geen (nieuw) bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro mogelijk gemaakt. Voor het wijzigingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.4 Inspraak en overleg

Inspraak

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan kan het college van burgemeester en wethouders de bevolking en andere belanghebbenden betrekken. Deze inspraak is geregeld in de gemeentelijke inspraakverordening. Bij besluit van 6 juni 2006 heeft het college besloten om bij wijzigingsplannen in beginsel geen gelegenheid te geven om inspraakreacties in te dienen. Het college heeft het onwenselijk en onnodig geacht dat men over hetzelfde onderwerp, tweemaal kan reageren via inspraak en zienswijzen. Op 20 april 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om geen inspraak te verlenen op dit wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan wordt wel voor zienswijzen ter inzage gelegd.

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 en 1.1.1 lid 4 Bro overlegt het gemeentebestuur bij de voorbereiding van een wijzigingsplan met betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Ook andere instanties kunnen bij het vooroverleg worden betrokken.

Het voorontwerp wijzigingsplan is toegezonden aan de VROM-Inspectie, Regio Noord-West, de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland. Van de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland zijn reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in Bijlage 3 Reactienota. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijzen

Omtrent het ontwerp wijzigingsplan kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders indienen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 september 2010 tot en met 18 oktober 2010 (zes weken). Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.5 Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan wordt bekendgemaakt in de zaterdaguitgave van het huis-aan-huisblad Almere Vandaag, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website www.almere.nl.

Dit plan wordt aangehaald als: Wijzigingsplan De Vaart I, II en III, Bolderweg 50.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Almere, d.d. 16 november 2010.

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

Bijlage 1 Werkjournaal Bolderweg 50

Werkjournaal Bolderweg 50 (voormalige koopjeshal)

Kenmerk :
Rapporteur(s) : C.H. Wijler
:
Coördinator : A.F. Mulder

Startdatum onderzoek : 30 september 2009
Geplande einddatum : 30 september 2010

Datum van afdruk: 28 juli 2010

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
1	30-09-2009, 09.00 uur	Rapporteur(s):	Wijler/Kamphuis
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Deurwaarder GGN Almere ontruimt het pand.
		Betrokkene(n):	George Pijloo van GGN
		Uren:	1.0 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
2	01-10-2009, 13.00 uur	Rapporteur(s):	Wijler/Otte
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.5 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
3	7-10-2009, 13.05 uur	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
4	14-10-2009	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
5	15-10-2009	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten. Staat een raam open. Contact opgenomen met deurwaarder Pijloo onder nummer 06-51706936.
		Betrokkene(n):	Pijloo
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
6	22-10-2009 15.15 uur	Rapporteur(s):	Wijler/Kamphuis
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
7	23-10-2009 17.15 uur	Rapporteur(s):	Wijler/Kamphuis
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
8	29-10-2009, 22.45 uur	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	nvt

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
9	12-11-2009	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
10	20-11-2009	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
11	4-12-2009	Rapporteur(s):	Wijler/Otte
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
12	6-01-2010 te 10.30 uur	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
13	13-01-2010 te 13.30 uur	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
14	29-01-2010	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Controle. Geen activiteiten. Wel een nieuw bord geplaatst. Zie foto.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur
			

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
15	3-02-2010	Rapporteur(s):	Wijler/van Slooten
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
16	9-02-2010	Rapporteur(s):	Wijler/Telgt-Southey
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.1 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
17	14-02-2010	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	N.v.t. (vrije tijd)

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
18	25-02-2010	Rapporteur(s):	Wijler/Feddema
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.15 uur


Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
18	4-03-2010	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten. Gesproken met de heer Jacobs van Telrol (overbuurman). Na sluiting heeft de heer Jacobs geen activiteiten meer waargenomen.
		Betrokkene(n):	Jacobs
		Uren:	0.5 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
19	30-03-2010	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het pand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.1 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
20	01-04-2010	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Contact opgenomen met de verhuurende makelaar DTZ Zadelhoff. De heer Oyens bevestigt dat het pand leeg staat en er momenteel nog geen huurovereenkomst met een nieuwe huurder is afgesloten. Verzoekt om een brief van de Gemeente Almere.
		Betrokkene(n):	De heer David Oyens 06-22572899.
		Uren:	0.5 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
21	01-04-2010	Rapporteur(s):	Wijler/Feddema
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Constatering dat het gehele bedrijfspand geheel leeg staat. Geen bedrijfsactiviteiten.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.5 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
22	01-06-2010	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Aspectcontrole uitgevoerd. Tijdens deze controle bleek dat CTH sinds één week een deel van dit gebouw (de koopjeshal) in gebruik heeft genomen. CTH is een vergunningplichtige inrichting aan de Bolderweg 38 te Almere. Ter plaatse is gesproken met technisch manager CTH de heer de heer René Fiere, tel. 036-5322552. Volgens de heer Fiere betreft de opslag van natuurdarmen en vindt er geen bewerking van producten plaats.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.5 uur

Vlg. nr	Datum en tijdstip	Onderwerp	Inhoud
23	28-07-2010	Rapporteur(s):	Wijler
		Omschrijving operationele afspraak en/of controle:	Aspectcontrole uitgevoerd. Tijdens deze controle bleek dat CTH de voormalige koopjeshal nog steeds als opslag gebruikt. Het deel waar voorheen de feestzalen en het restaurant gevestigd was, is geheel gestipt. Er zijn geen bedrijfsactiviteiten door mij waargenomen. Op het terrein voor de ingang van het voormalige restaurant staat een container van het sloopbedrijf N. Smit B.V. Het reclamebord is aangepast. Het opschrift koopjeshal met horecamogelijkheden is verwijderd.
		Betrokkene(n):	Geen
		Uren:	0.5 uur
			

Bijlage 2 Formulier Logboek klein plan

Formulier voor Logboek voor kleine plannen

Afweging klein plan

Ligt het plan buitendijks of in de kernzone, binnenbeschermingszone of tussenbeschermingszone van de waterkering? (Zie bijlage 5 van het waterkader.)	Nee
Betreft het een nieuw verhard oppervlak groter dan 2500 m ² ?	Nee
Ligt het plangebied binnen een gebied met kans op wateroverlast in 2050? (Zie kaart bijlage 11.)	Nee
Worden in het plan maatregelen getroffen waardoor het waterpeil verandert met 10 cm of meer?	Nee
Is er sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere betrokken partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet.)	Nee
Wordt het afvalwater op een ander of nieuw overnamepunt aangeboden? (Overnamepunt is de overgang van het gemeentelijke rioleringsstelsel naar dat van het waterschap.)	Nee
Is er sprake van een nieuwe of een uitbreiding van de lozing (huishoudelijk of bedrijfsmatig) in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (v.e.) of in het stedelijk gebied van 30 v.e.? (Zie bijlage 5.)	Nee
Is er sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of weg met meer dan 1000 voertuigbewegingen per dag?	Nee

Als u één vraag met **ja** hebt beantwoord, moet u de reguliere watertoetsprocedure volgen. Slechts als u alle acht vragen met **nee** hebt kunnen beantwoorden, volstaat de procedure kleine plannen.

Omschrijving en locatie

Naam van het plan	Bolderweg 50
Type plan (projectbesluit of bestemmingsplan (art 19.1 of 19.2))	Wijzigingsplan
Contactpersoon	S.C. van den Broek
Adres / locatie	Bolderweg 50
Plan ligt in het	stedelijk gebied
Grootte van het plangebied (m ²)	9.700 m ²
Datum waterparagraaf opgesteld	1 april 2010
Omschrijving huidige situatie (incl. bestemming)	Bedrijfsdoeleinden met koopjeshal
Omschrijving nieuwe situatie (incl. bestemming)	Bedrijfsdoeleinden

Voldoende water

Nieuw verhard oppervlak (m ²)	n.v.t.	
Toename of afname van volume open water (m ³)	n.v.t.	
Andere wijzigingen in watersysteem	n.v.t.	
Te bergen hoeveelheid water (zie randvoorwaarden WO, hoofdstuk 3 van het Waterkader)	Berging (m ³) n.v.t.	Infiltratie (m ³) n.v.t.

Schoon water

Stelsel (huidig/nieuw) en (gs/vgs/zgs/iba/n.v.t.)	n.v.t.
Type afvalwater en toename (in vervuilingseenheden)	n.v.t.
Verkeersbewegingen per dag (aantal)	n.v.t.
Parkeerplaatsen (aantal)	n.v.t.

Randvoorwaarden waterparagraaf

Welke randvoorwaarden zijn gehanteerd bij het opstellen van de waterparagraaf?

onderwerp	V	WO	WF	WA	SU	SO	SA
nummers							

Overige procedures bij Waterschap Zuiderzeeland

Verwacht u dat op basis van hoofdstuk 5 van het Waterkader een Keurontheffing, WVO-vergunning of melding Bouwstoffenbesluit nodig is*?	Keurontheffing	Ja
	WVO-vergunning	Ja
	Melding Bouwstoffenbesluit	Ja

Indien een of meerdere antwoorden op de hierboven gestelde vraag ja is, dan dient u een kopie van dit formulier per e-mail te sturen aan het team Vergunningverlening van Waterschap Zuiderzeeland. E-mailadres: waterschap@zuiderzeeland.nl.

Ruimte voor opmerkingen

* Naast de watertoets is vaak een keurontheffing, WVO-vergunning en/of melding Bouwstoffenbesluit nodig bij Waterschap Zuiderzeeland. Onder dit punt wordt gewezen op dergelijke verplichtingen. Daarbij is het de intentie van de gemeente Almere om de juiste procedures aan te geven. Indien desondanks een verplichting niet onder dit punt is opgenomen, dan blijft de opdrachtgever voor de realisatie van het plan hiervoor verantwoordelijk.

Bijlage 3 Reactienota

**Reactienota voorontwerp wijzigingsplan
'De Vaart I, II en III, Bolderweg 50'**

DSO – ROM, Juli 2010

Inleiding

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. juncto 1.1.1 lid 4 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp 'Wijzigingsplan De Vaart I, II en III, Bolderweg 50' voorgelegd aan de VROM-Inspectie, Regio Noord-West, de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland.

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft bij e-mail van 29 april 2010 gereageerd. De provincie Flevoland heeft bij brief van 30 juni 2010 gereageerd (kenmerk 1015430). Van de VROM-Inspectie, Regio Noord-West, is geen reactie ontvangen. Hierna worden de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

<i>Vooroverlegreactie Waterschap Zuiderzeeland</i>	<i>Gemeentelijke reactie</i>
Het wijzigingsplan heeft geen waterschapsbelang in zich. Het waterschap heeft geen opmerkingen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

<i>Vooroverlegreactie provincie Flevoland</i>	<i>Gemeentelijke reactie</i>
<p>De provincie kan instemmen met de planopzet van het wijzigingsplan. Het plan is in overeenstemming met het provinciale ruimtelijke beleid.</p> <p>Voor wat betreft het locatiebeleid is de provincie benieuwd op welke wijze het geldende bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' in overeenstemming wordt gebracht met de Gemeentelijke Vestigingsvisie (GVV) van Almere. De GVV staat binnen de bestemming van de onderhavige locatie bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3 toe. Op grond van het wijzigingsplan is echter vestiging van bedrijven uit de categorieën 1 t/m 4 mogelijk. De provincie verzoekt om dit, via de regels en/of de plankaart, met elkaar in overeenstemming te brengen.</p>	<p>Het onderhavige wijzigingsplan voorziet alleen in de verwijdering van de medebestemming 'koopjeshal' van het perceel Bolderweg 50. Dit is in overeenstemming met zowel het provinciale locatiebeleid als de GVV van de gemeente Almere.</p> <p>De bestaande bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' van het perceel Bolderweg 50 wordt niet gewijzigd. Het geldende bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' voorziet ook niet in de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' te wijzigen. Hiervoor zou een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn. Aan het verzoek om de regels en/of de plankaart van het wijzigingsplan in overeenstemming te brengen met de GVV kan met dit wijzigingsplan niet worden voldaan.</p> <p>De gemeente ziet op dit moment geen aanleiding om de nog recente bestemming van het perceel Bolderweg 50 te gaan herzien. Het bestemmingsplan 'De Vaart I, II en III' is namelijk op 25 november 2008 (gedeeltelijk) goedgekeurd door de provincie en is pas sinds 11 november 2009 onherroepelijk. Een herziening van alleen de bestemming van dit perceel zou bovendien een rechtsongelijkheid inhouden ten opzichte van (de rechten van) overige bedrijven in het plangebied en ook het risico van planschade met zich mee brengen.</p> <p>In zowel de GVV (p. 52) als de toelichting van het wijzigingsplan (p. 12) is opgemerkt dat wordt voorgesteld om het bedrijventerrein De Vaart te gaan zoneren voor industriële activiteiten (zwaar) en voor reguliere bedrijfsactiviteiten. In het kader van de eerstvolgende actualisatie of herziening van het bestemmingsplan voor de 'De Vaart I, II en III' zal hier nader invulling aan worden gegeven.</p> <p>Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat de regels en de plankaart van het wijzigingsplan niet hoeven te worden gewijzigd.</p>

Conclusie

De reacties vormen geen aanleiding tot het wijzigen van de regels of de plankaart van het wijzigingsplan. De Reactienota wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het wijzigingsplan.