

Reactienota

Inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

Inhoud:

- I. Inleiding**
- II. Lijst van indieners vooroverlegreactie**
- III. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties**
- IV. Lijst van indieners van een inspraakreactie**
- V. Samenvatting en beantwoording inspraakreacties**
- VI. Bijlagen**

I. Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (voorontwerp) overlegt het gemeentebestuur, conform artikel 3.1.1. Bro, in elk geval met het waterschap en de besturen van betrokken gemeenten en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Ook andere instanties kunnen bij het vooroverleg worden betrokken.

Daarnaast kan het gemeentebestuur de bevolking en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan betrekken. Deze inspraak is geregeld in de gemeentelijke inspraakverordening.

Terinzagelegging

Met het oog op de inspraak en het vooroverleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Markerkant 2009' van 23 november 2009 tot en met 4 januari 2010 ter inzage gelegen en is er op 30 november 2009 een informatieavond gehouden. De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden middels een publicatie in Almere Vandaag d.d. 21 november 2009 en op www.almere.nl.

Het voorontwerpbestemmingsplan was met bijbehorende stukken in te zien bij de balie Vergunningen, Toezicht en Handhaving in het stadhuis en digitaal (in pdf) op www.almere.nl en was vanaf 27 november 2009 tevens digitaal (imro) in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De bekendmaking is in het kader van het vooroverleg per email d.d. 19 november 2009 naar de volgende instanties gezonden:

1. VROM Inspectie Noord-West;
 2. Hoofd Afdeling RWN van de provincie Flevoland;
 3. Waterschap Zuiderzeeland;
 4. Ministerie van Defensie;
 5. Ministerie van Economische Zaken;
 6. Kamer van Koophandel. Gooi-, Eem- en Flevoland;
 7. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
 8. Tennet;
 9. Prorail infraprojecten;
 10. KPN;
 11. Brandweer Flevoland;
 12. Politie Flevoland, district Zuid;
 13. Vereniging Bedrijfskring Almere;
 14. Stichting Beveiliging Bedrijventerreinen Almere;
 15. GGD Flevoland;
 16. Flevo-Landschap;
 17. Natuur en Milieu Flevoland
 18. Staatsbosbeheer;
 19. Stichting Adviesorgaan Senioren Almere;
 20. Ondernemers Vereniging Stadshart Almere.
- en

II. Lijst van indieners vooroverlegreactie

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een vooroverlegreactie ingediend door:

1. Pro Rail;
2. Vrom-Inspectie;
3. Provincie Flevoland;
4. Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland en Vereniging Bedrijfskring Almere;
5. Gasunie

III. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

Hierna volgt per instantie een korte samenvatting van de vooroverlegreactie (*cursief* weergegeven) en de beantwoording daarvan (normaal weergegeven). Kopieën van de overlegreacties zijn als bijlage aan de Reactienota toegevoegd.

1. Pro Rail

Prorail verzoekt om een alinea over vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor aan paragraaf 5.6.3 toe te voegen.

Verzoek is overgenomen en verwerkt in de toelichting.

2. VROM-Inspectie

- *Verzoek om het rapport van de risicoberekeningen ten aanzien van de Hogering/Markerdreef toe te voegen bij het bestemmingsplan;*

Het verzoek is niet relevant. De rapportages uit RBM-2 zijn al opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan.

- *Aanbevolen wordt om uit te gaan van het feit dat het aantal rijstroken van de Hogering in de toekomst wordt uitgebreid. En deze situatie als basis voor de berekening te nemen en de daarop gebaseerde vervoerscijfers.*

Verzoek is niet overgenomen. In dit geval gaat het om een ruimtelijk besluit, waarvan de invloed van dat besluit is onderzocht uitgaande van de bestaande situatie. Deze is in dit geval gedefinieerd als de huidige infrastructuur, vervoerscijfers en personendichtheden.

Dit is vergeleken met de als gevolg van het plan of besluit redelijkerwijs te verwachten toekomstige situatie. Deze laatste bestaat uit twee componenten: de toekomstige groei van het vervoer en de toename van het aantal personen in het gebied.

De toekomstige vervoerscijfers zijn onafhankelijk van het aantal rijbanen van de Hogering. Wel kan het zijn dat de uitbreiding van de Hogering een vervoersbesluit is waarop de circulaire RNVGS van toepassing is. Dit betekent, dat dan de wegbeheerder (de provincie) de externe veiligheidsgevolgen dient te onderzoeken.

- *Aangeraden wordt ook voor de bestaande gasleiding het PR en GR te bepalen en de berekeningen op te nemen bij het bestemmingsplan.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt in de toelichting.

- *Aanbevolen wordt de tekst van de toelichting en bijlage over beide leidingen en de buisleidingenstrook tot één geheel te maken.*

Verzoek is niet overgenomen. De huidige indeling heeft de voorkeur van de gemeente Almere.

- *Verzocht wordt in de regels meer duidelijkheid te geven in de regels ten aanzien van het feit dat er sprake is van meer gasleidingen.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt in de planregels.

- *Verzocht wordt om in de toelichting na te gaan, op welke wijze wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden die gelden voor het gasreducerstation bij de WKC.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt in de toelichting.

- *Verzocht wordt aandacht te besteden aan het IBM-project (In betekenende mate) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) waarmee de verbreding van de Hogering wordt beoogd.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt in de toelichting.

3. Provincie Flevoland

- *Door het ontbreken van een door GS goedgekeurd GVV dient per bestemmingsplan een visie op het locatiebeleid als geheel te worden gegeven om de positie van Markerkant in het geheel te kunnen bepalen. Een dergelijke onderbouwing ontbreekt;*
- *Een adequate verwijzing naar het provinciaal locatiebeleid en de visie Werklocatie 2020 ontbreekt. Het locatiebeleid is nader uitgewerkt in de beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied. In dat kader wordt verzocht:*
 1. *de bedrijventerreinen adequaat te typeren en te zoneren zodat bedrijven ten opzichte van elkaar goed gepositioneerd kunnen worden (het juiste bedrijf op de juiste plaats), zodat onderling de bedrijven zo min mogelijk last hebben van elkaar (milieuzonering) en elkaar kunnen versterken in een aantrekkelijk stedelijk landschap;*
 2. *waarbij wordt omschreven welke perifere detailhandel (beperkt) is toegestaan;*
 3. *de randvoorwaarden ten aanzien van de kantoorhoudendheid op te nemen;*
 4. *aan te geven of de terreinen tijdens de spits 2x per uur met het openbaar vervoer bereikbaar zijn;*
 5. *concreter aan te geven op welke wijze u het openbaar vervoer wilt verbeteren, teneinde het gebruik daarvan te stimuleren;*
 6. *aan te geven op welke wijze in de toekomst wordt omgegaan met mogelijke herstructureringsopgave;*
 7. *hoe wordt gehandeld bij (langdurige) leegstand.*

Inmiddels is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV) vastgesteld. Bij brief van 21 september 2010 is dit beleid (gedeeltelijk) goedgekeurd door de Provincie. In het ontwerpbestemmingsplan is het in de GVV neergelegde beleid verwerkt. Dat deel van het beleid waaraan goedkeuring is onthouden is echter niet direct verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit houdt in dat er geen uitvoering is gegeven aan de in de GVV opgenomen 'zoekruimte voor zones met binnenstedelijk karakter' op Markerkant. De, vooruitlopend op de vaststelling van de GVV, in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor (semi) maatschappelijke voorzieningen in de deelgebieden 14 en 15 zijn geschrapt.

Voor een uitgebreide beschrijving van de aanpassing en de toetsing aan de GVV verwijzen wij u naar paragraaf 5.1 van het ontwerpbestemmingsplan Markerkant 2009.

Daarnaast is in de paragrafen 3.4 en 5.4 de toelichting aangevuld ten aanzien van het openbaar vervoer. Ten aanzien van het zoneren van het bedrijventerrein wordt opgemerkt dat het hier gaat om een bestaand bedrijventerrein dat al geheel is ingevuld. Wij zien zonering vooral als middel dat geschikt is bij nieuwe bedrijventerreinen. Aan dit verzoek is dan ook geen gevolg gegeven.

4. Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland en Vereniging Bedrijfskring Almere

- *In het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het beleid uit het bestemmingsplan Markerkant wordt opgenomen in de nieuw op te stellen detailhandels nota. Dit is volgens indieners de omgekeerde weg. Door de indieners wordt voorgesteld dat eerst de Gemeentelijke Vestigingsvisie en Detailhandelsnota worden vastgesteld en daarna het bestemmingsplan.*

Actualisering van bestemmingsplannen en opstellen van beleidskaders is een vrijwel continue bestuurlijk proces, waarbij het ene traject ogenschijnlijk niet gelijk op loopt met het ander. Het is altijd onze wens om zoveel als mogelijk is tijdig rekening met gewijzigd beleid te houden als input voor herziening bestemmingsplannen, dan wel erop vooruit te lopen. Dat is niet altijd mogelijk, maar wel ons streven. Inmiddels is de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid vastgesteld. In deze visie wordt deels ook terugverwezen naar de vigerende Detailhandelsnota (2004). Het bestemmingplan is aangepast aan dit nieuwe beleid.

- *Indieners wijzen op de parkeer en verkeersproblemen op Markerkant 12, 14 en 15. Men stelt voor hier verbetering in aan te brengen door afspraken te maken binnen het bedrijfsleven onderling, waarbij vanuit de gemeente flankeren strenger wordt gehandhaafd. Ook wordt geconstateerd dat zich op Markerkant 12, 13 en 14 problemen voordoen als gevolg van de doodlopende binnenwegen hetgeen een relatie heeft met de voorgestelde bestemmingswijzigingen. Indieners stellen voor om gezamenlijk voor Markerkant een verkeersplan op te stellen. Over een inrichting als 30 km/uur gebied zijn indieners positief, maar zij wijzen erop dat rekening moet worden gehouden met het gebruik door vrachtverkeer waardoor er geen drempels, plateaus of minirotondes moeten worden aangelegd en dat ze waar ze aanwezig zijn moeten worden verwijderd of aangepast. Verzocht wordt dit op te nemen in het bestemmingsplan.*

Ten aanzien van de parkeer en verkeersproblemen en doodlopende binnenwegen wordt opgemerkt dat binnen de bestemmingen Gemengd en Bedrijf tevens verkeers- en verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering om eventuele doodlopende wegen door te trekken of extra parkeergelegenheid te creëren.

Ten aanzien van drempels en dergelijke: In een bestemmingsplan kunnen geen zaken geregeld worden als drempels, plateaus of minirotondes of de handhaving van parkeer- en verkeersregels.

- *Men is positief over de clustering van perifere detailhandel op Markerkant 10, 11 en 16 en verzoekt na te gaan of verdergaande clustering mogelijk is omdat ook in andere deelgebieden perifere detailhandel voorkomt.*

Ten aanzien van de vestigingen van perifere detailhandel in de andere deelgebieden is reeds een uitsterfregeling (wijzigingsbevoegdheid) getroffen om de clustering in de deelgebieden 10, 11 en 16 te bewerkstelligen. Een meer ingrijpende regeling om de clustering sneller te realiseren, waarbij bijvoorbeeld direct na vertrek van de betreffende vestiging overgegaan kan worden tot het wijzigen van het bestemmingsplan of zelfs het per direct ‘wegbestemmen’ van het huidige gebruik, is juridisch niet haalbaar omdat het bestemmingsplan dan financieel niet langer uitvoerbaar is. Daarnaast heeft verder gaande clustering, gezien de reeds bestaande geografische nabijheid van de vestigingen, weinig toegevoegde waarde.

Overigens is gezien het nieuwe beleid dat is neergelegd in de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid het clusteringsgebied echter iets opgerekt door toevoeging van een deel van deelgebied 13.

- *Indieners zijn het niet eens met de opvatting dat Markerkant een alternatief kan vormen voor reguliere detailhandel ten opzichte van het stadscentrum omdat Markerkant zeer ver van het winkelcentrum is gelegen, zeker deelgebied 12 waar regulier detailhandel wordt bestemd. Men stelt dat er geen enkele synergie is tussen de reguliere detailhandel op Markerkant en het stadscentrum. Een dergelijke synergie wordt wel beoogd bij het creëren van aanloopgebieden naar het stadscentrum. Op Markerkant is sprake van detailhandel op een goedkope locatie zonder verband met het stadscentrum, behalve in negatieve zin, namelijk oneerlijke concurrentie.*

Zolang de huren met name in het stadscentrum relatief hoog zijn en gelet op de specifieke stedenbouwkundige en veelal ook grootschalige nieuwe structuur van Almere en van het stadscentrum in het bijzonder, zijn wij van mening dat de relatief geringe en kleinschalige reguliere detailhandel een pionierlocatie kan zijn dat aanvullend is op het stadscentrum. Van een synergie tussen centrum en Markerkant is inderdaad geen sprake. I.t.t. andere plaatsen in het land beschikt Almere over onvoldoende organische gegroeide alternatieve en goedkope winkellocaties. Het kan juist een broedplaats vormen van waaruit bij doorgroei gekozen kan worden voor een locatie in het stadscentrum of elders in een winkelgebied in Almere. De eventuele concurrentie is ons inziens vrijwel verwaarloosbaar. Dat neemt niet weg dat er in of direct aan het stadscentrum behoefte is aan zwerfmilieu's en aanloopstraten t.b.v. ondermeer kleine mkb winkeliers. Daar zal onze aandacht en inzet op gericht blijven bij de doorontwikkeling van het stadscentrum. De reguliere detailhandel op Markerkant zal stringent beperkt blijven tot hooguit deelgebied 12.

- *De illegale bedrijven op Markerkant zijn een doorn in het oog van veel ondernemers, m.n. detailhandelaren in de winkelcentra van Almere. Er moet niet onderschat worden welk effect de illegaal aanwezige vestigingen van reguliere detailhandel hebben op de detailhandelspositie van het stadscentrum en de overige detailhandelscentra zoals Buitenmere, Doemere en Almere Haven. Voor Markerkant geldt dat het gevaar bestaat dat laagwaardige invulling van reguliere detailhandel leidt tot achteruitgang in kwaliteit en uitstraling wat mogelijk meer criminaliteit aantrekt. Gepleit wordt voor deze ongewenste situatie te wijzigen door het toepassen van een uitsterfconstructie. Men is van mening dat het gemeentelijke gedoogbeleid heeft geleid tot de ongewenste situatie en dat de in het bestemmingsplan gekozen weg van de minste weerstand niet in verhouding staat tot dit gedoogbeleid. Voorgesteld wordt een gewenst alternatief te creëren in de directe nabijheid van het winkelcentrum, waar juridisch mogelijk handhavend op te treden, een uitsterfconstructie op te nemen voor de resterende situatie en geen nieuwe reguliere detailhandel toe te staan.*

Zie onze reactie op het voorgaande punt.

- *De definitie van computerbedrijf (art. 1.29) is zodanig dat daar ook reguliere detailhandel onder wordt verstaan. Verzocht wordt geen onderscheid te maken tussen reguliere detailhandel en detailhandel in computeronderdelen en randapparatuur.*

Dit verzoek is overgenomen.

- *Ten aanzien van Horeca wordt aangegeven dat het juiste afwegingskader wordt gehanteerd, namelijk dat er sprake moet zijn van een bijdrage aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van werklocaties. Ten aanzien van persoonlijke dienstverlening en zelfstandige kantoorruimte dient dit criterium echter ook te gelden volgens indieners. Verzocht wordt om een deugdelijke motivering alsmede om een motivering van de maximale grens van 150 m2 en of dit bij de wensen van de markt past.*

In het GVV (vastgesteld door de raad op 18/2/2010) bestaat de mogelijkheid tot het aangeven van een kantorenstrook op een modern gemengd bedrijventerrein zoals Markerkant is gekenschetst. Echter, zoals ook eigenlijk geldt voor de kleinschalige reguliere detailhandel, hebben wij gemeend, tegen het licht van de kantorenmarkt in Almere, dat op deze locatie (passend ook bij het profiel van deelgebied 12) er dan sprake zou moeten zijn van kleinschalige bedrijfskantoorpanden waar in het algemeen relatief weinig van op de markt wordt aangeboden. De maat van 150 m2 is in het ontwerpplan bijgesteld naar 250 m2 omdat vanuit de markt het verzoek is gekomen een groter oppervlak per eindgebruiker toe te staan. Deze maat is naar onze mening voldoende groot dat een startende ondernemer lang genoeg kan doorgroeien. Bovendien hebben wij hier aansluiting gezocht bij de omvang zoals wij die ook op bijvoorbeeld het Mac3park op De Vaart II hebben aangehouden. De toelichting van het bestemmingsplan (§5.1.11.) is in die zin aangepast.

- *Ook ten aanzien van het toestaan van (semi)maatschappelijke functies op Markerkant achten indieners dit alleen toelaatbaar als dit een versterkende waarde heeft voor het bedrijventerrein. Verzocht wordt om een nadere overweging en een argumentatie van welke (semi) maatschappelijke functies de kwaliteit van het bedrijventerrein versterken en toegestaan kunnen worden. Daarbij wordt geadviseerd vestiging pas toe te staan nadat hierover per geval overleg is gevoerd met het georganiseerde bedrijfsleven op Markerkant. Dit beslismodel dient te voorzien in een serieuze niet te negeren positie voor het bedrijfsleven.*

Gezien het feit dat de provincie goedkeuring heeft onthouden aan de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid Almere voor wat betreft het mogelijk maken van maatschappelijke voorzieningen op bedrijventerreinen die zijn getypeerd als regulier bedrijventerrein (zoals Markerkant), hebben wij besloten vooralsnog geen maatschappelijke of semi-maatschappelijke voorzieningen bij recht mogelijk te maken in het bestemmingsplan Markerkant 2009. In het geval van een concreet verzoek kan voor wat betreft de deelgebieden 14 en 15 per geval door de gemeente worden afgewogen of medewerking kan worden verleend middels een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Gedurende de procedure die hiervoor nodig is worden belanghebbenden door publicatie van de vergunningaanvraag in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. Wij zijn dan ook van mening dat er reeds een afdoende juridische regeling bestaan ter behartiging van uw belangen.

- *Indieners missen de argumenten die ingaan op de gevolgen voor Markerkant van het mogelijk faciliteren van functies zoals broedplaatsen, kunstenaarsatelier, poppodia en jeugdvoorzieningen.*

Zoals hiervoor al is aangegeven is de mogelijkheid tot vestiging bij recht van (semi)maatschappelijke voorzieningen niet langer in het bestemmingsplan opgenomen. Mocht er naar aanleiding van een concreet verzoek worden overwogen of medewerking kan worden verleend aan vestiging van een (semi)maatschappelijke voorziening, dan is het uitgangspunt dat voor omliggende ‘reguliere’ bedrijven geen onoverkomelijke hinder mag ontstaan.

- *Indieners stellen voor dat ten aanzien van bestaande bedrijfswoningen een uitsterfconstructie wordt opgenomen en dat wordt vast gelegd dat de functie bedrijfswoning komt te vervallen zodra de woning niet meer in gebruik is.*

De intentie was dat de bestaande bedrijfswoningen in het voorontwerp zouden zijn voorzien van een uitsterfregeling (wro-zone – wijzigingsgebied). Deze aanduiding bleek in het voorontwerp op de bedrijfswoning aan de Markerkant 10 01 te ontbreken. Aangezien deze woning in het geheel niet meer aanwezig is, is de mogelijkheid van de bedrijfswoning in het ontwerpbestemmingsplan op deze locatie geschrapt. De overige ons bekende bedrijfswoningen waren in het voorontwerpbestemmingsplan reeds voorzien van een uitsterfregeling. Het is juridisch niet mogelijk om in het bestemmingsplan te regelen dat de functie automatisch komt te vervallen zodra het gebruik is gestaakt.

- *Het bepaalde in art. 17 sub d leidt volgens indieners tot rechtsonzekerheid. Geadviseerd wordt deze bepaling te schrappen en verbeteringen in (steden)bouwkundige zin te bewerkstelligen op basis van vrijwilligheid en goede onderlinge samenwerking tussen het bedrijfsleven en de gemeente.*

Art. 17 sub d biedt slechts de juridische basis die het mogelijk maakt om verbeteringen in (steden)bouwkundige zin toe te staan. Het artikel bevat geen verplichting tot aanpassing en geschiedt dus altijd op basis van vrijwilligheid en op initiatief van de grondeigenaar. Het schrappen van het artikel betekent dat afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van (steden)bouwkundige verbeteringen niet zomaar mogelijk zijn, hetgeen een onnodige beperking oplevert.

- *Het bevreemdt de reactiegevers dat op een fors gebied op de Markerkant geen bouwwerkzaamheden worden toegestaan waarbij grondroering plaatsvindt. De reactiegevers voeren aan dat er sprake is van bebouwd gebied dat in het verleden al fors op de schop is geweest. Om die reden zijn zij van mening dat het beperkingengebied in relatie tot archeologisch onderzoek uit het bestemmingsplan zou moeten.*

De Monumentenwet 1988 schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening wordt gehouden met archeologie. De gemeente Almere geeft invulling aan deze bepaling met de ‘Beleidsnota Archeologie’ en de ‘Archeologieverordening’ (2009) en de daarin opgenomen selectiegebieden en bijbehorende vergunningplicht. Hierbij is het vermeldenswaard dat de rijksoverheid van mening is dat 100% van elk bestemmingsplangebied onderzoeksplichtig zou moeten zijn. Met het vaststellen van de Archeologieverordening en de Archeologische Beleidskaart geldt voor 22% van het grondgebied van Almere een archeologische zorgplicht voorafgaande aan de geplande wijziging van inrichting.

Het percentage grondgebied met vergunningsplicht ligt in Almere daarmee meer dan de helft lager dan in Nederlandse gemeentes van vergelijkbare grootte en met vergelijkbare bouwopgaven. Een daaraan

verbonden consequentie is echter wel dat voor die wel zorgplichtige 22% van het binnendijkse areaal, de verplichting tot archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemversturende activiteiten bindend is.

Onderzoek behoeft niet in elk geval booronderzoek of gravend onderzoek te zijn, maar kan zich in sommige gevallen beperken tot bureauonderzoek. Bij het bureauonderzoek kan bij geval al worden vastgesteld dat plaatselijk nader onderzoek te velde niet noodzakelijk is vanwege eerdere bodemverstoringen. Uit het onderzoek zal moeten blijken of, en in hoeverre, het bodemarchief in het verleden is aangetast en in welke mate er nog wel archeologische resten in de grond aanwezig zijn. Het principe is dat op locaties waar al eerder bijv. een gebouw aanwezig is geweest (zeker als het onderheid is geweest) geen vindplaatsen van voldoende belang aanwezig kunnen zijn. Waar de exacte grenzen liggen van gebieden waar vanwege eerdere verstoringen geen vindplaatsen van voldoende belang aanwezig zijn, is niet op voorhand te bepalen. Middels een bureauonderzoek kan de exacte begrenzing wel bepaald worden. Uw inspraakreactie is voor ons echter wel aanleiding geweest om in ieder geval de bestaande onderheide bebouwing van het bouwverbod uit te zonderen. De plankkaart is in die zin aangepast. Daarnaast is in de regels (artikel 12.2 onder b) opgenomen dat het bouwverbod niet van toepassing is op die delen van de gronden die reeds bebouwd zijn of zijn geweest met onderheide bouwwerken. Daarenboven was al vastgelegd dat indien een voorgenomen wijziging qua oppervlak kleiner is dan 100m², er geen bouwverbod geldt.

- *De indieners/reactiegevers verzoeken inzichtelijk te maken hoe groot de daadwerkelijke kans dat het in het betreffende gebied archeologische waarden aanwezig zijn, hoe dit inzicht tot stand is gekomen en welke waarde het betreft.*

De kans op het voorkomen van archeologische waarden in de aangeduide vergunningsplichtige gebieden is aanzienlijk. De topografie van de ondergrond bestaat uit dekzandruggen omringd door veenmoerassen. Juist dergelijke zandhoogten blijken (door onderzoek van de afgelopen 10 jaar) in de geschiedenis van Almere bij uitstek geprefereerde vestigingslocaties te zijn geweest. Vooral indien de ontsluiting daarvan relatief gemakkelijk verliep bijv. via goed bevaarbare waterlopen.

De archeologische waarden zijn in en op het zand uitsluitend bij onderzoek te velde aan te tonen. Dit inzicht is verwoord in de 'Beleidsnota Archeologie 2009'. De daadwerkelijke waarde van de eventuele resten, en de mate waarin deze behoudenswaardig zijn, kan vanzelfsprekend pas aangetoond worden aan de hand van de bij het bovengenoemde onderzoek verzamelde gegevens.

- *Naar mening van de reactiegevers zijn extra kosten en administratieve lasten die worden veroorzaakt door het archeologisch beleid alleen te rechtvaardigen indien betrouwbaar is vastgesteld dat het vrijwel zeker is dat zich archeologische elementen in het gebied bevinden waarvan het absoluut de moeite waard is deze te beschermen.*

Bij de vaststelling van de Archeologieverordening, de Archeologische Beleidskaart Almere en de Nota Archeologische Monumentenzorg hebben juist ook economische belangen een beduidende rol gespeeld en is ervoor gekozen slechts een onderzoeksverplichting op te nemen voor een beperkt deel van het Almeerse grondgebied met als doel een representatief deel van het archeologisch erfgoed in Almere op te sporen en te behouden. Zo geldt de onderzoeksverplichting binnendijs slechts ca. 22% van het Almeerse grondgebied. Hiermee heeft Almere gekozen voor een verdedigbaar minimum aan zorg. De keuzen tussen waar er wel en waar geen zorgplicht zal gelden is gedaan op een zo zorgvuldig mogelijke archeologisch inhoudelijke afweging.

Daarbij is conform vigerende wet- en regelgeving niet alleen uitgegaan van bestaande archeologische waarden, maar ook van archeologische verwachtingen. Uit het onderzoek van de afgelopen 10 jaar, is gebleken dat archeologische resten vrijwel overal in de ondergrond van Almere verwacht kunnen worden. Globaal genomen gaat het om 1 behoudenswaardige vindplaats per 20 ha (een gemiddelde want er is sprake van grote variatie in dichtheid). Om de lastendruk in de 'Bestaande Stad' te beperken en om de samenstelling van het Almeerse bodemarchief recht te doen, is er vastgesteld om juist die gebieden zorgplichtig te duiden waar sprake is van hogere dekzandruggen. Enerzijds omdat deze het dichtst onder het huidige oppervlak liggen. Deze brengen lagere onderzoekskosten met zich omdat daar minder diep geboord hoeft te worden dan de dieper gelegen delen. Anderzijds omdat daar makkelijker op te sporen archeologische resten aanwezig zijn omdat het daar veelal om grotere vindplaatsen blijkt te gaan.

Op grond van bekende bodemkundige gegevens en de bestaande archeologische inzichten geldt voor de in Markerkant aangeduide vergunningsplichtige gebieden een hoge archeologische verwachting.

- *Voor de reactiegevers is onduidelijk welke gevolgen het eventueel aantreffen van archeologische waarden heeft voor de mogelijkheden voor bedrijvigheid op Markerkanal.*

Indien er archeologische resten worden aangetroffen bij onderzoek of bij toeval, wordt de mate van de behoudenswaardigheid ervan bepaald aan de hand van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (gaafheid, conservering, zeldzaamheid, ensemblewaarde en informatiewaarde). Het Almeerse beleid houdt in dat alleen de behoudenswaardige resten ook daadwerkelijk worden behouden. Aan andere waarden wordt dus geen nadere zorgplicht verbonden.

Bij voorkeur wordt het behoud gerealiseerd door de behoudenswaardige vindplaatsen in te passen en door ze een herkenbare inrichting te geven. Archeologie geeft zo een invulling aan 'Almere Principles' als *verbinding van plaats en context, combinatie van stad en natuur en sociale duurzaamheid*. Dit betekent dat deze behoudenswaardige vindplaatsen niet overbouwd kunnen worden. Indien deze inpassing niet mogelijk is vanwege andere zwaarderwegende belangen, dan zullen de archeologische resten worden opgegraven, ingevolge de Monumentenwet 1988 voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer de kosten van het archeologisch onderzoek onredelijk hoog zijn, kan de verstoorder een verzoek om schadevergoeding indienen bij de gemeente Almere. Dit volgt uit artikel 42 van de Monumentenwet 1988. De vergoeding bedraagt maximaal 190.000 * € 2,50. Of de kosten als excessief worden gekwalificeerd, is o.a. afhankelijk van het (financiële) belang van de aanvrager, diens draagkracht, en de mogelijkheden om naar een andere locatie om te zien.

- *De reactiegevers stellen voor actief om te gaan met de wijzigingsbevoegdheid op de bestemming 'gebied met mogelijk archeologisch waardevol terrein' zoals verwoord in artikel 11 lid 5 indien er bij archeologisch onderzoek geen relevante archeologische waarden zijn aangetroffen.*

In het kader van het vergunningstraject wordt op basis van de aangereikte rapportage met daarin de onderzoeksresultaten regulier een zogenaamd selectiebesluit opgesteld. In dit gemotiveerde besluit is vastgelegd of er al dan niet behoudenswaardige vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Indien noodzakelijk, maakt een voorstel om een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 lid 5 van het bestemmingsplan op te stellen deel uit van dit besluit. Om de volgende reden is de verwachting echter dat de daadwerkelijke noodzaak voor het opstellen van wijzigingsplannen klein is: Indien geen behoudenswaardige archeologische waarden zijn aangetroffen kan een omgevingsvergunning worden verleend en kan er worden gebouwd. Een bestemmingsplan moet op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar te worden herzien. Hierin worden dan alle nieuwe gegevens over archeologie meegenomen. Indien er voor de reguliere herziening van het bestemmingsplan op dezelfde locatie of binnen het gebied waar onderzoek heeft plaatsgevonden, opnieuw wijzigingen in de inrichting van het gebied gewenst zijn, dan zal er op basis van de regels vaak al geen bouwverbod meer gelden. De eerder genoemde uitzondering van het bouwverbod voor onderheide bebouwing geldt namelijk ook voor nieuwe (vergunde) onderheide bebouwing.

5. Gasunie

- *Verzoek om de ligging van de hartlijn van de leidingen aan te passen conform de bijgevoegde kaart.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt op de plankaart.

- *Verzoek om de breedte van de dubbelbestemming "Leiding-Gas" terug te brengen naar een juiste breedte van 4 m ter weerszijde van de hartlijn van de leiding.*

Verzoek is overgenomen en in de planregels en op de plankaart verwerkt. Ter verduidelijking het volgende. De bouwregels genoemd in artikel 10.2 zijn gebaseerd op de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen". Dit omdat deze circulaire juridisch geldend is en niet het Besluit externe veiligheid buisleidingen (verder Bevb). Echter, omdat dit beleid volgens planning al op 1 januari 2011 in werking zal treden, in combinatie met het feit dat het nieuwe beleid tot een geringer ruimtebeslag leidt, heeft tot inwilliging van dit verzoek geleid.

Voor alle drie de leidingen in het gebied geldt geen PR 10⁻⁶-contour, en hoeft dus alleen een belemmeringstrook in de hiervoor genoemde planregel te worden opgenomen. Volgens het ontwerp Bevb en de bijbehorende regeling (Revb) kan voor buisleidingen voor aardgas met een druk tussen 16 en 40 bar (is hier het geval) worden volstaan met een belemmeringstrook van 4 m.

- *Advies om voor de leidingenstraat een separate dubbelbestemming ‘Leiding-leidingenstrook’ (L-L) in de verbeelding op te nemen en in specifieke planregels tot uiting te brengen.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt op de plankaart en in de regels.

Ter verduidelijking wordt hier nog opgemerkt dat het hier gaat om een gemeentelijke leidingenstraat die ten zuiden van de Hogering is gelegen. Ten noorden van de Hogering, buiten het plangebied, ligt een reservering voor een ‘nationale leidingenstraat’. Deze reservering zal in de toekomst komen te vervallen.

- *Verzoek om voor de duidelijkheid over de locatie van de beide gasontvangststations een functieaanduiding ‘nutsvoorziening’ (nv) mee te geven.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt op de plankaart.

- *Verzoek om artikel 10.1 aan te passen in die zin, dat de maximale diameter 12” (300 mm) bedraagt.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt in dit artikel.

- *Verzoek om in artikel 10.2 niet langer de bebouwingsafstanden op te nemen volgens circulaire, maar enkel te spreken over een belemmerende strook.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt in de regels. Zie voor een nadere toelichting het 2^e aandachtspunt.

- *Verzoek om in de toelichting op te nemen dat de aanleg van de 6” 40 bar leiding al heeft plaatsgevonden en in beheer is bij de gasunie.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt in de toelichting.

- *Verzoek om de genoemde letaliteitsafstanden te gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico en paragraaf 5.6.3. hiermee aan te vullen.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt in de bijlage 3.2 behorende bij de toelichting.

- *Verzoek om de alinea “Risicovolle inrichtingen” aan te vullen met gegevens over beide gasontvangststations.*

Verzoek is overgenomen en verwerkt in de toelichting. Zie voor een toelichting het verzoek van de VROM-inspectie (6^e aandachtspunt) over deze installaties.

IV. Lijst van indieners van een inspraakreactie

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn inspraakreacties ingediend door¹:

1. Reclamant 1, Markerkant 11;
2. Reclamant 2, Markerkant 10 en 15;
3. Reclamant 3, Markerkant 10;
4. Reclamant 4, Markerkant 10;
5. Reclamant 5, Markerkant 10;
6. Reclamant 6, Markerkant 10;
7. Reclamant 7, Markerkant 12 en 15;
8. Reclamant 8, Markerkant 13;
9. Reclamant 9, Markerkant 15;
10. Reclamant 10, Markerkant 13;
11. Reclamant 11, Markerkant 14;
12. Reclamant 12, Markerkant 14;
13. Reclamant 13, Vermeerstraat;
14. Reclamant 14, Markerkant 15;

Buiten de termijn van terinzagelegging is een inspraakreactie ingediend door:

¹ Om privacyredenen zijn de brieven geanonimiseerd en zijn namen en adresgegevens zo veel mogelijk verwijderd.

V. Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

Hierna volgt per reclamant een korte samenvatting van de inspraakreactie (*cursief weergegeven*) en de beantwoording daarvan (normaal weergegeven). Kopieën van de inspraakreacties zijn als bijlage aan de Reactienota toegevoegd. Om privacyredenen zijn de kopieën geanonimiseerd.

1. Reclamant 1 (Markerkant 11)

Reclamant geeft aan dat op het adres Markerkant 11-17A sinds 1995 op de eerste verdieping een accountantskantoor is gevestigd. Dit staat onjuist in het voorontwerpbestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft er voor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen eventueel voorzien van een uitsterfregeling als het gebruik niet in het gewenste eindbeeld past. Daarmee wordt een einde gemaakt aan onzekerheid en discussies over bestaande illegale vestigingen. Bovendien wil het college met een schone lei starten waar het de naleving en het toezicht op dit nieuwe bestemmingsplan betreft. Als ijkmoment is de datum van de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan, 23 november 2009, gekozen. De reden van de keuze voor deze datum is gelegen in het feit dat met de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan naast duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor Markerkant gegeven kon worden en dat dit tevens een duidelijk teken was dat er dit keer echt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld gaat worden.

In dit geval gaat het om een bedrijf (zakelijke dienstverlening c.q. kantoor) dat niet past in het gewenste beeld voor dit deelgebied. Op grond van het bovenstaande had het bedrijf mogelijk gemaakt moeten worden door opname op de plankaart met de aanduiding ‘kantoor’ met daarbij de aanduiding ‘wro-zone-wijzigingsgebied’, oftewel een zogenaamde uitsterfregeling. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Het bedrijf wordt tevens toegevoegd in bijlage 2 ‘Inventarisatie bestaande bedrijven’.

2. Reclamant 2 (Markerkant 10 en 15)

Reclamant stelt het volgende:

- *Gebruik van het pand markerkant 10_136D is onjuist opgenomen in het bestemmingsplan. Het gebruik is: zalencentrum cq partycentrum.*
- *In gemeentelijke brief is aangegeven dat in deelgebied 10 plaats is voor lichte en middelzware horeca, waaronder een partycentrum. Verzocht wordt het pand 136D als zijnde partycentrum op te nemen omdat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan daar ruimte voor biedt.*
- *Gebruik van het pand markerkant 15_25U is onjuist opgenomen in het bestemmingsplan. Het gebruik is: zalencentrum cq partycentrum.*
- *In gemeentelijke brief is aangegeven dat o.a. in deelgebied 15 plaats is voor maatschappelijke & culturele voorzieningen. Verzocht wordt het pand 25U als zijnde een maatschappelijk bedrijf op te nemen omdat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan daar ruimte voor biedt.*

Mondelinge toelichting d.d. 1_2_-2010

Tijdens de hoorzitting blijkt het tevens te gaan om het pand Markerkant 15_25T. Met contracten en facturen wordt aangetoond dat het pand Markerkant 136D reeds voor 23 november 2009 in gebruik was.

Bij brief van 6_2_2010, door ons ontvangen op 10_2_2010, zijn stukken overlegd ten bewijze van het in gebruik zijn van het pand 136D (zaalverhuurcontracten en facturen).

Het college van burgemeester en wethouders heeft er voor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen eventueel voorzien van een uitsterfregeling als het gebruik niet in het gewenste eindbeeld past. Daarmee wordt een einde gemaakt aan onzekerheid en discussies over bestaande illegale vestigingen. Bovendien wil het college met een schone lei starten waar het de naleving en het toezicht op dit nieuwe bestemmingsplan betreft. Als ijkmoment is de datum van de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan, 23 november 2009, gekozen. De reden van de keuze voor deze datum is gelegen in het feit dat met de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan naast duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor Markerkant gegeven kon worden en dat dit tevens een duidelijk teken was dat er dit keer echt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld gaat worden.

Aangezien in dit geval het gebruik aantoonbaar aanwezig was voor de ter inzagelegging van het voorontwerp wordt de inventarisatielijst aangepast evenals de plankaart. Aangezien het niet wenselijk is dat zich, bij vertrek van de huidige zalenverhuur, andersoortige 'zelfstandige' horeca kan vestigen, krijgen de locaties een specifieke aanduiding voor het gebruik als zalenverhuur en niet voor het meer algemene gebruik als horeca. Markerkant 10-136D en 15-25U en T krijgen een aanduiding 'specifieke vorm van horeca- zalenverhuur' en de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' oftewel een zogenaamde uitsterfregeling.

3. Reclamant 3 (Markerkant 10)

Reclamant stelt het volgende:

In dit pand is niet meer Hair en Body plaza gevestigd. Het pand wordt gebruikt door het bedrijf Dreamz. Op de bovenverdieping bevindt zich een schoonheidssalon en de benedenverdieping wordt gebruikt ten behoeve van de krant Dreamz newz (opslag en distributie) en in het weekend voor netwerkbijeenkomsten (feesten) voor de klanten van de Dreamz. De wens is de activiteiten uit te breiden tot een soort meeting point voor alle Surinaamse doelgroepen in Nederland, waaronder een nieuwe vorm van mediatheek. De 'netwerkbijeenkomsten' vonden reeds plaats voor ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft er voor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen eventueel voorzien van een uitsterfregeling als het gebruik niet in het gewenste eindbeeld past. Daarmee wordt een einde gemaakt aan onzekerheid en discussies over bestaande illegale vestigingen. Bovendien wil het college met een schone lei starten waar het de naleving en het toezicht op dit nieuwe bestemmingsplan betreft. Als ijkmoment is de datum van de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan, 23 november 2009, gekozen. De reden van de keuze voor deze datum is gelegen in het feit dat met de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan naast duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor Markerkant gegeven kon worden en dat dit tevens een duidelijk teken was dat er dit keer echt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld gaat worden.

Aangezien het bedrijf aantoonbaar voor de terinzagelegging van het voorontwerp aanwezig was wordt de Inventarisatie lijst aangepast: i.p.v. Hair en Body plaza wordt het bedrijf Dreamz vermeld, zijnde een schoonheidssalon (bovenverdieping) en een opslag en distributiecentrum van een krant (benedenverdieping).

De opslag- en distributieactiviteiten vallen binnen de bestemming 'Bedrijf' en zijn daarmee passend in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de 'netwerkbijeenkomsten' is bij mail van 31-05-2010 door reclamant aangegeven dat de huur per 1 januari wordt beëindigd. Om deze reden wordt het bestemmingsplan hier niet op aangepast. Daarnaast is op 13 januari 2011 mondeling bevestigd dat de schoonheidssalon niet meer aanwezig is in het pand. De aanduiding dienstverlening wordt van het pand verwijderd in het ontwerpbestemmingsplan.

4. Reclamant 4 (Markerkant 10)

Reclamant stelt het volgende:

- *Het gebouw 'de Residentie', Markerkant 10 - 11 en 13 is ontwikkeld op basis van de Toekomstvisie Markerkant 2015, waarin stond dat in dit deel van Markerkant perifere detailhandel passend is. Een deel van de units is daarom ook vormgegeven als showrooms. Het verzoek is om het pand de bestemming Detailhandel – Perifeer te geven. Daarnaast wordt het verzoek gedaan duidelijkheid te verschaffen in wat precies onder perifere detailhandel wordt verstaan.*
- *Er wordt verzocht om op korte termijn toestemming te krijgen voor het gebruik van het pand als showroom van maatwerk meubelen zonder winkelfunctie (betalingen geschieden per bank of bij aflevering).*

Op 18 februari 2010 is nieuw beleid vastgesteld, namelijk de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid Almere. Deze visie is bij brief van 21 september 2010 (deels) goedgekeurd door de provincie. De visie bevat het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen. Ten aanzien van Markerkant wordt in deze visie voor wat betreft perifere detailhandel verwezen naar de uitgangspunten in de vigerende Detailhandelsnota van 2004. In deze nota is aangegeven dat gestreefd wordt “naar clustering in de deelgebieden 10, 11, 13 en 16, teneinde trekkracht en kwaliteit te vergroten en vanwege aspecten van verkeerskundige aard. Randvoorwaarden bij vestiging en uitbreiding van PDV zijn: een goede verkeersafwikkeling, het creëren van voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein en aspecten van toegevoegde waarde en beschikbare marktruimte (vestigingen groter dan 500 m² verkoopvloeroppervlak via vrijstelling)”. Het bestemmingsplan wordt aan dit nieuwe beleid aangepast. Dit houdt het volgende in: naast de reeds aanwezige perifere detailhandelsvestigingen, krijgen panden of delen van panden die op dit moment qua vormgeving, situering en qua parkeercapaciteit geschikt zijn voor PDV en die voor het overige voldoen aan de gestelde voorwaarden, alsnog de bestemming Detailhandel – Perifeer, eventueel gecombineerd met een beperking van het oppervlak per eindgebruiker. Concreet betekent dit voor het pand ‘de Residentie’ dat deze voor ca. driekwart de bestemming Detailhandel-Perifeer krijgt. Het pand krijgt niet geheel deze bestemming omdat het pand deels met overheaddeuren is uitgevoerd en deze units daardoor en gezien de ligging niet of minder geschikt zijn voor PDV. Bovendien zijn er op het terrein te weinig parkeermogelijkheden als het gehele pand voor PDV zou worden gebruikt. Daarnaast geldt tevens dat de bestaande of eventueel te realiseren parkeermogelijkheden bij het pand zodanig beperkt is, dat het niet wenselijk is dat in het pand één grote (pdv)trekker komt vanwege de grotere parkeercapaciteit die een dergelijke vestiging vraagt ten opzichte van meerdere kleine vestigingen met in totaal hetzelfde oppervlak. De oppervlakte per vestiging/eindgebruiker is daarom beperkt tot maximaal 250 m² per eindgebruiker.

Het gebruik als showroom van maatwerk meubelen past binnen de bestemming Detailhandel Perifeer. Het bestemmingsplan behoeft geen verdere aanpassing.

5. Reclamant 5 (Markerkant 10)

Reclamant stelt het volgende:

In verband met brand in de sportschool Markerkant 11_19 op 9 oktober 2009 is de sportschool verhuisd naar het pand Markerkant 10_132D per 15 oktober 2009. Bijgevoegd is een huurcontract voor de nieuwe locatie ondertekend op 14 oktober 2009.

Het college van burgemeester en wethouders heeft er voor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen eventueel voorzien van een uitsterfregeling als het gebruik niet in het gewenste eindbeeld past. Daarmee wordt een einde gemaakt aan onzekerheid en discussies over bestaande illegale vestigingen. Bovendien wil het college met een schone lei starten waar het de naleving en het toezicht op dit nieuwe bestemmingsplan betreft. Als ijkmoment is de datum van de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan, 23 november 2009, gekozen. De reden van de keuze voor deze datum is gelegen in het feit dat met de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan naast duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor Markerkant gegeven kon worden en dat dit tevens een duidelijk teken was dat er dit keer echt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld gaat worden.

Gezien het bovenstaande wordt de sportschool op de nieuwe locatie op de plankaart opgenomen met de aanduiding ‘sport’ in combinatie met de aanduiding ‘wro-zone-wijzigingsgebied’, oftewel een zogenaamde ‘uitsterfregeling’. Tevens wordt het huidige in gebruik zijnde oppervlak als maximum oppervlakte opgenomen. Van de oude locatie wordt de aanduiding ‘sport’ en de bijbehorende aanduiding ‘wro-zone-wijzigingsgebied’, verwijderd.

6. Reclamant 6 (Markerkant 10)

Reclamant stelt het volgende:

Het bedrijf heeft 500 m² voor detailhandel in gebruik i.p.v. de in het voorontwerp opgenomen 250 m². Verzocht wordt om dit aan te passen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft er voor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen eventueel voorzien van een uitsterfregeling als het gebruik niet in het gewenste eindbeeld past. Daarmee wordt een einde gemaakt aan onzekerheid en discussies over bestaande illegale vestigingen. Bovendien wil het college met een schone lei starten waar het de naleving en het toezicht op dit nieuwe bestemmingsplan betreft. Als ijkmoment is de datum van de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan, 23 november 2009, gekozen. De reden van de keuze voor deze datum is gelegen in het feit dat met de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan naast duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor Markerkant gegeven kon worden en dat dit tevens een duidelijk teken was dat er dit keer echt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld gaat worden.

In artikel 4.1 sub g in het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel is toegestaan met een winkelvloeroppervlakte (WVO) van niet meer dan 100 m2 per vestiging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m2)' de bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) per vestiging niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m2. Deze regeling is inderdaad niet afdoende om het bedrijf zoals dat voor 23 nov. 2009 aanwezig was te legaliseren. De regeling is daarom aangepast. De aanduiding is vervangen door de aanduiding 'maximum vloeroppervlak; vvo (m2)' en in artikel 4.1 sub c is, voor zover relevant, opgenomen dat de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet groter mag zijn dan het aangegeven aantal m2. Het aangegeven aantal m2 is aangepast naar 500. Met deze aanpassing van de regeling voldoet het bedrijf aan het ontwerpbestemmingsplan.

7. Reclamant 7 (Markerkant 12 en 15)

Reclamant stelt het volgende:

Op p. 23 van het voorontwerp is aangegeven dat dit bestemmingsplan het nachtelijk gebruik van de zomerkoelers mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan beslaat echter niet de aangrenzende gebieden ten noorden en ten westen van de "Markant" waardoor de beperking nog steeds van kracht blijft. Voor het geval de nieuwe geluidzone niet in de aangrenzende gebieden is geïmplementeerd wordt verzocht de procedures voor het wijzigen van deze bestemmingsplannen zo snel mogelijk (voor 1 januari 2010) in gang te zetten.

Op dit moment is een partiële herziening van de desbetreffende bestemmingsplannen, specifiek voor de geluidzone, een zogenaamd paraplubestemmingsplan, in voorbereiding waarmee de geluidzone in de aangrenzende bestemmingsplannen wordt vastgelegd.

8. Reclamant 8 (Markerkant 13)

Reclamant stelt het volgende:

De mogelijkheid voor vestiging van kantoren tot 150 m2 per bedrijf, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, wordt onvoldoende geacht gezien de benodigde doorgroeimogelijkheden van gevestigde bedrijven. Verzocht wordt om aanpassing tot 500 m2 per bedrijf om problemen nu en in de toekomst te voorkomen. De meeste units zijn echter kleiner van aard en niet geschikt voor grootschalige verhuur van kantoren.

De gemeente Almere acht het van belang dat er blijvend voor startende en kleine ondernemers mogelijkheden bestaan om kleinschalige kantoorruimten te huren. Aangezien er in Almere slecht beperkte mogelijkheden aanwezig zijn, wordt het een zaak van goede ruimtelijke ordening geacht om in dit bestemmingsplan de bestaande kleinschaligheid van kantoorruimten te waarborgen. In het voorontwerp was gekozen voor een maximale oppervlakte van 150 m2 b.v.o. per eindgebruiker. Om startende ondernemers meer doorgroeimogelijkheden te bieden en meer flexibiliteit in het plan te brengen is deze oppervlakte verhoogd tot 250 m2 per eindgebruiker. Elders in de gemeente is, na de terinzagelegging van het voorontwerp van dit bestemmingsplan, eveneens gekozen voor een maximale oppervlakte van 250 m2 per eindgebruiker om te waarborgen dat het pand beschikbaar blijft voor starters (Mac3-Park). Deze maat is naar onze mening voldoende groot dat startende ondernemers lang genoeg kunnen doorgroeien. Met deze maat kan (deels) in de behoefte aan de onderkant (qua grootte) van de kantorenmarkt worden voorzien.

Bovendien is naar eigen zeggen van inspreker momenteel de grootste ruimte die als kantoor in gebruik is ca. 200 m2 en lenen de overige ruimten zich niet goed voor vergroting.

9. Reclamant 9 (Markerkant 15)

Reclamant stelt het volgende:

In het pand Markerkant 15 25D is een afhaal en bezorg cateringbedrijf gevestigd. Dit is onjuist in de inventarisatielijst opgenomen. Verzocht wordt het bedrijf in het bestemmingsplan op te nemen als afhaal en bezorg cateringbedrijf.

Het college van burgemeester en wethouders heeft er voor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen eventueel voorzien van een uitsterfregeling als het gebruik niet in het gewenste eindbeeld past. Daarmee wordt een einde gemaakt aan onzekerheid en discussies over bestaande illegale vestigingen. Bovendien wil het college met een schone lei starten waar het de naleving en het toezicht op dit nieuwe bestemmingsplan betreft. Als ijkmoment is de datum van de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan, 23 november 2009, gekozen. De reden van de keuze voor deze datum is gelegen in het feit dat met de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan naast duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor Markerkant gegeven kon worden en dat dit tevens een duidelijk teken was dat er dit keer echt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld gaat worden.

Het blijkt hier te gaan om het bedrijf Pizza Deal. De inventarisatielijst wordt aangepast en het bedrijf wordt aangemerkt als zijnde een bedrijf in de categorie 'bedrijf'. Het bedrijf past binnen de bestemming.

10. Reclamant 10 (Markerkant 13)

Reclamant stelt het volgende:

- *Markerkant 13, althans de gebouwen De Mondriaan en De Mondriaan units, hebben onterecht niet de bestemming 'Detailhandel-Perifeer' gekregen. Onder verwijzing naar de volgende nota's/documenten:*
 - a) *Nota Vestigingsbeleid perifere detailhandel gemeente Almere(1999);*
 - b) *Beleidsvisie Bedrijventerrein Markerkant – Almere (2000);*
 - c) *collegenota 13 december 2001;*
 - d) *Notitie inz. Voorontwerp Structuurplan Almere 2010, met een doorkijk naar 2030 (2002);*
 - e) *Detailhandel in Almere. Ruimte en diversiteit in winkelgebieden;*
 - f) *Toekomstvisie Markerkant 2015.**wordt gemotiveerd dat in ieder geval tot 2005 het college de gehele Markerkant aanmerkte als een gewenste locatie voor perifere detailhandel. Reclamant begrijpt daarom niet waarom perifere detailhandel op Markerkant 13 in het voorontwerp niet meer is toegestaan.*
- *In de Toekomstvisie is van het in voornoemde documenten aangehaalde beleid weliswaar afgeweken, doch dit is hierin en ook in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd;*
- *In de toekomstvisie wordt met exact dezelfde bewoordingen als in de Detailhandelsnota een andere opvatting gemotiveerd. In de Detailhandelsnota wordt als redenen om Markerkant 13 in de clustering van detailhandel mee te nemen gegeven: 'teneinde trekkracht en kwaliteit te vergroten en vanwege aspecten van verkeerskundige aard'. En in de Toekomstvisie wordt als reden gegeven om Markerkant 13 juist niet meer mee te nemen: 'de goede bereikbaarheid, waarborgen van kwaliteit en de trekkracht en herkenbaarheid naar de consument';*
- *In het voorontwerpbestemmingsplan is voorzien in een extra ontsluitingsweg op Markerkant 13 naar Markerkant 14, waarmee de ontsluiting van Markerkant 13 uitstekend te noemen is. Daarnaast is de uitstraling van De Mondriaan units en het kopgebouw De Mondriaan hoogwaardig en zeer herkenbaar voor de consument en er is op deze locatie reeds perifere detailhandel aanwezig. Op grond van de argumenten 'trekkracht, kwaliteit en aspecten van verkeerskundige aard', leiden zonder twijfel tot de conclusie dat perifere detailhandel ook op Markerkant 13 is gewenst;*
- *Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens niet consequent met het tot nu toe gevoerde beleid voor wat betreft Markerkant 10. In de kaderstellende beleidsdocumenten zoals het Structuurplan Almere 2010, Kaderplan Bestaande Stad, gebiedgericht uitgewerkt in Stadsdeelvisie Stad West, de Detailhandelsnota en Kantorennota, als in de Toekomstvisie wordt de locatie bestempeld als locatie waar perifere detailhandel geclusterd dient te worden. Toch krijgt Markerkant 10 grotendeels de bestemming 'Bedrijf', terwijl hier onder meer de Gamma aanwezig is;*
- *Op grond van de kaderstellende beleidsdocumenten zoals het Structuurplan Almere 2010, Kaderplan Bestaande Stad, gebiedgericht uitgewerkt in Stadsdeelvisie Stad West, de Detailhandelsnota en Kantorennota mocht indiener erop vertrouwen dat Markerkant 13 in het nieuwe bestemmingsplan zou worden aangewezen als locatie waar perifere detailhandel is toegestaan. Op basis van deze bestendige beleidslijn zijn aanzienlijk investeringen gedaan in de betreffende panden;*

- *Naast deze beleidsdocumenten is steeds door verscheidene ambtenaren aan indiener en aan (potentiële) huurders bevestigd dat het vestigen van perifere detailhandel op Markerkant 13 gewenst beleid is en zal worden geaccordeerd oor het college. Het is daarom in strijd met de rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel om thans af te wijken van het sinds jaar en dag gevoerde beleid en de mondelinge bevestigingen;*
- *Verzocht wordt de betreffende panden te bestemmen voor ‘Detailhandel-Perifeer’ en rekening te houden met de feitelijke bedrijfsvloeroppervlakte per unit van 190 m2 indien de nadere aanduiding ‘detailhandel’ wordt opgenomen.*

Op 18 februari 2010 is nieuw beleid vastgesteld, namelijk de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid Almere. Deze visie is bij brief van 21 september 2010 (deels) is goedgekeurd door de provincie. De visie bevat het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen. Ten aanzien van Markerkant wordt in deze visie voor wat betreft perifere detailhandel verwezen naar de Detailhandelsnota van 2004. In deze nota is aangegeven dat gestreefd wordt “naar clustering in de deelgebieden 10, 11, 13 en 16, teneinde trekkracht en kwaliteit te vergroten en vanwege aspecten van verkeerskundige aard. Randvoorwaarden bij vestiging en uitbreiding van PDV zijn: een goede verkeersafwikkeling, het creëren van voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein en aspecten van toegevoegde waarde en beschikbare marktruimte (vestigingen groter dan 500 m2 verkoopvloeroppervlak via vrijstelling)”. Het ontwerpbestemmingsplan is aan dit nieuwe beleid aangepast. Dit houdt het volgende in: naast de al aanwezige perifere detailhandelsvestigingen krijgen panden of delen van panden die op dit moment qua vormgeving, situering en parkeercapaciteit geschikt zijn voor PDV en die voor het overige voldoen aan de gestelde voorwaarden, eveneens de bestemming Detailhandel - Perifeer. Concreet betekent dit voor de panden de Mondriaan en de Mondriaan Units dat deze de bestemming Detailhandel-Perifeer krijgen.

11. Reclamant 11 (Markerkant 14)

Reclamanten geven aan het voorontwerp erg onduidelijk te vinden omdat hun deelgebied de kleur paars en dus de bestemming bedrijf heeft, terwijl het gaat om perifere detailhandel die alleen binnen de kleur oranje zou zijn toegestaan. Ook in de toelichting (p. 46) ontbreekt de melding van perifere detailhandel in het betreffende deelgebied (14). Indienen maken bezwaar tegen beperkingen t.o.v. de huidige bestemming en mogelijkheden van hun bedrijfspand en het buitenterrein en zullen nu of in de toekomst mogelijk planschade claimen. Verzocht wordt aan te geven of het voorontwerp beperkingen kent t.o.v. het huidige bestemmingsplan betreffende de locatie Markerkant 14-13.

Op het perceel Markerkant 14-13 rust in het voorontwerpbestemmingsplan ‘Markerkant 2009’ de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ zijn (onder andere) bedrijven tot ten hoogste categorie 3.2 toegestaan. Hieronder vallen tevens autoreparatiebedrijven, inclusief ondergeschikte detailhandel. Tevens geldt voor het perceel de aanduiding: ‘detailhandel perifeer’. Dit betekent dat het huidige gebruik voor zover dit perifere detailhandel (PDV) betreft dus op het perceel zal zijn toegestaan. Omdat de gemeente het wenselijk acht om de perifere detailhandel te clusteren in de deelgebieden 10, 11 en 16, is op percelen in (onder andere) deelgebied 14 waar perifere detailhandel is gevestigd, de aanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid’ opgenomen. Dit betekent dat burgemeester en wethouders in de toekomst gebruik kunnen maken van de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen, indien het gebruik ten behoeve van perifere detailhandel langer dan één jaar is beëindigd (art. 17 algemene wijzigingsregels, sub a ten aanzien van de gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid’). Na beëindiging van de huidige activiteiten kan het gebruik ten behoeve van perifere detailhandel dus in ieder geval binnen een jaar (of tot B&W gebruik hebben gemaakt van hun bevoegdheid tot wijziging van het bestemmingsplan) worden voortgezet. Voor een eventuele opvolgende eigenaar geldt hetzelfde, zolang het gebruik ten behoeve van perifere detailhandel maar niet langer dan een jaar wordt gestaakt.

In het nu nog geldende bestemmingsplan 'Markerkant' (uit 1981) rust op het perceel de bestemming 'Bedrijfsvoering', waarbinnen ambachtelijke-, industriële- en groothandelsbedrijven, niet zijnde detailhandelsbedrijven, tot ten hoogste categorie 3 zijn toegestaan, waaronder toonzalen en kantoren bij genoemde bedrijven. Het perceel is niet bestemd voor perifere detailhandel. Als verboden gebruik wordt het gebruik ten behoeve van detailhandel aangemerkt, tenzij het betreft detailhandel in goederen waarvan het verhandelen in een woonwijk ongewenst is of detailhandel als nevenactiviteit van een bedrijfsvoering en als zodanig van ondergeschikt belang (art. 4 lid 2 sub b Gebruiksbeplanning). Op grond van een gebruiksbeplanning kan echter geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (vroeger heette dit bouwvergunning) worden verleend. Deze bepaling regelt slechts wat wordt verstaan onder verboden gebruik en is daarmee met name van belang voor handhaving. Op grond van deze bepaling kan in dit geval niet handhavend worden opgetreden tegen "detailhandel in goederen waarvan het verhandelen in een woonwijk ongewenst is" waaronder mede perifere detailhandel kan worden verstaan. In het verleden is echter door het college het bestemmingsplan op onjuiste wijze uitgelegd, waardoor er bouwvergunningen zijn afgegeven voor perifere detailhandel, met name autoshowrooms, die, naar later bleek, in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, verruimt juist de gebruiksmogelijkheden van het perceel ten opzichte van het bestemmingsplan 'Markerkant' (uit 1981), waarbij het huidige gebruik ten behoeve van perifere detailhandel wordt gelegaliseerd. Ons inziens ontstaat er dan ook geen planschade als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Markerkant 2009' in deze vorm.

Ten aanzien van de opmerking over pagina 46 van de toelichting wordt opgemerkt dat het daar gaat om een beschrijving van het beleidsdocument 'Toekomstvisie Markerkant 2015'. Dit is dus geen beschrijving van de bestaande situatie. Overigens wordt na de beschrijving tevens aangegeven dat er in het bestemmingsplan Markerkant op onderdelen wordt afgeweken van de uitgangspunten en het daaruit voortvloeiende functionele profiel zoals dat omschreven is in deze Toekomstvisie.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

12. Reclamant 12 (Markerkant 14)

Bij brief van 31 december 2009 heeft de heer mr. P.J. de Booy, advocaat bij Willems advocaten, namens zijn cliënten, een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan "Markerkant 2009". De indieners van de inspraakreactie brengen naar voren dat in het voorontwerp onvoldoende de omstandigheden worden aangegeven die hebben geleid tot het strijdige gebruik in het plangebied en welke maatregelen zijn genomen om dat strijdige gebruik te voorkomen. De indieners van de inspraakreactie wijzen erop dat het positief bestemmen van strijdig gebruik geen bouwvergunning vervangende titel verschaft. De indieners zijn daarom van mening dat het legaliseringsonderzoek onvolledig is geweest. De indieners van de inspraakreactie verzoeken aan te geven of aan de bedrijven, die in strijd met het geldende bestemmingsplan op het bedrijfsterrein Markerkant zijn gevestigd, een ontheffing van het bestemmingsplan is verleend; of deze bedrijven op een andere wijze medewerking van de gemeente heeft gekregen om zich op het bedrijfsterrein te vestigen; en waarom er niet handhavend is opgetreden, terwijl dat bij de indieners wel is gebeurd. Voor de inspraakreactie wordt verwezen naar een handhavingsprocedure welke heeft geleid tot een aan Van Asselt Flevoland B.V. gerichte handhavingsbeschikking. Verder wordt voor de inspraakreactie verwezen naar de namens cliënten ingediende handhavingsverzoeken ten aanzien van diverse strijdige situaties op het bedrijfsterrein Markerkant. Wij vatten deze verwijzingen aldus op dat hiermee eveneens een reactie gevraagd wordt op de in de vorige alinea weergegeven vragen.

Het bedrijfsterrein Markerkant is in het verleden een aantrekkelijke locatie gebleken voor met name startende kleine detailhandelondernemingen. Een gebrek aan geschikte en betaalbare locaties in het stadscentrum is daar de oorzaak van. Hierdoor hebben zich op het bedrijfsterrein meerdere detailhandelsbedrijven gevestigd, terwijl dat volgens het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan. Daarbij hebben wij geen vrijstelling of ontheffing van het bestemmingsplan verleend. Visievorming over de wenselijkheid om kleinschalige detailhandel planologisch in te passen heeft een lange tijd in beslag genomen. Veranderende omstandigheden, zoals het gereedkomen van het stadscentrum, en het voortschrijdende inzicht dat detailhandel op Markerkant geen concurrerend effect heeft op het stadscentrum, zijn daar mede de oorzaak van. Inmiddels is de visie ontstaan dat detailhandel in delen van Markerkant meer ruimte moet hebben dan in het geldende bestemmingsplan. Dit hele proces heeft

een vertragend effect gehad op de handhaving van, niet alleen detailhandelsvestigingen, maar ook van andere illegale vestigingen.

Het is juist dat het positief bestemmen van strijdig gebruik geen legaliserend effect heeft ten aanzien van zonder omgevingsvergunning opgerichte bouwwerken. Indien echter in of aan een pand dat wordt gebruikt ten behoeve van een illegale vestiging zonder vereiste vergunning is gebouwd, dan zorgt de positieve bestemming van dat gebruik echter dat de planologische belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor dat bouwen wordt weggenomen. Uiteraard voor zover dat bouwen in overeenstemming is met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

Tenslotte merken wij op dat de vraag van reclamant, waarom er niet handhavend opgetreden wordt, van de onjuiste veronderstelling uitgaat dat bij de indieners van de inspraakreactie wel handhavend zou zijn opgetreden. Het handhavingdossier waarnaar in de inspraakreactie wordt verwezen heeft immers betrekking op een aan Van Asselt Flevoland B.V. gerichte last onder dwangsom. De last was niet gericht tot een van de indieners van de inspraakreactie.

13. Reclamant 13 (Vermeerstraat)

Reclamant stelt het volgende:

Door het toestaan van zalenverhuur in het voorontwerpbestemmingsplan zal het bedrijf van indiener veel klanten missen en daardoor in de problemen komen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft er voor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven op Markerkant een positieve bestemming op te nemen eventueel voorzien van een uitsterfregeling als het gebruik niet in het gewenste eindbeeld past. Daarmee wordt een einde gemaakt aan onzekerheid en discussies over bestaande illegale vestigingen. Bovendien wil het college met een schone lei starten waar het de naleving en het toezicht op dit nieuwe bestemmingsplan betreft. Als ijkmoment is de datum van de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan, 23 november 2009, gekozen. De reden van de keuze voor deze datum is gelegen in het feit dat met de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan naast duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor Markerkant gegeven kon worden en dat dit tevens een duidelijk teken was dat er dit keer echt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld gaat worden.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt dus alleen de voor 23 november 2009 aanwezige zalenverhuur gelegaliseerd. Er wordt geen nieuwe zalenverhuur toegestaan. Ten aanzien van de bestaande zalenverhuur is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (een zogenaamde uitsterfregeling). Dit betekent dat als het gebruik als zalenverhuur langer dan een jaar wordt gestaakt, het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het bestemmingsplan zo te wijzigen dat het opnieuw gebruiken als zalenverhuur niet meer is toegestaan.

Er is dan ook geen sprake van een toename van de concurrentie als gevolg van het bestemmingsplan 'Markerkant 2009' ten opzichte van de bestaande situatie.

Overigens biedt het feit dat een bedrijf concurrentie zal ervaren als gevolg van de mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt, juridisch geen grond om die activiteit te verbieden in dat bestemmingsplan.

14. Reclamant 14 (Markerkant 15)

Reclamant geeft aan sinds september 2007 op dit adres een unit te huren ten behoeve van zijn afbouwbedrijf.

Een 'afbouwbedrijf' past binnen de bestemming 'Bedrijf' dat op het perceel is gelegen. In de inventarisatielijst is op het adres Markerkant 15 25 g het Afbouwbedrijf Ruma vermeld. Dit wordt aangepast naar afbouwbedrijf Rumi. Het bestemmingsplan behoeft verder geen aanpassing.

15. Reclamant 15 (Schiphol)

Reclamant geeft aan zich aan te sluiten bij de inspraakreactie van de Kamer van Koophandel en de Vereniging Bedrijfskring Almere van 21 december 2009.

Het bezwaar richt zich met name op de legalisering van de reguliere detailhandel. De winkelcentra waar Unibail-Rodamco invloed heeft, te weten Citymall 036, Zoetelaarpassage (Stadshart Almere) en Buitenmere (Almere Buiten) worden negatief beïnvloed alsook de ondernemers in deze gebieden. Zij worden onevenredig benadeeld met als gevolg het afnemen van de positie van deze winkelgebieden en alle economische gevolgen van dien. Voor de verder motivering wordt verwezen naar de inspraakreactie van de Kamer van Koophandel en de Vereniging Bedrijfskring Almere van 21 december 2009.

Hoewel de inspraakreactie te laat is ingezonden en de inspraakreactie niet ontvankelijk is, wordt het volgende opgemerkt:

De detailhandel op Markerkant betreft over het algemeen een geheel ander soort detailhandel dan in de genoemde winkelcentra aanwezig is. Van een nadelige beïnvloeding kan ons inziens dan ook geen sprake zijn. Wel zijn we het met indiener eens dat het de voorkeur zou hebben als de op Markerkant gevestigde detailhandel meer in aansluiting op het stadscentrum zou zijn gevestigd. Dit is helaas niet van de ene op de andere dag te realiseren. Daarom is er voor gekozen om kleine detailhandelsbedrijven voorlopig nog in beperkte mate op Markerkant een plek te bieden.

Voor het overige wordt verwezen naar de reactie ten aanzien van de inspraakreactie van de Kamer van Koophandel.

VI. Bijlagen

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

DSO/ROM	DSO/2010/35
1	
2	
3	
4	

Datum 4 januari 2010
Ons kenmerk GJZ/21-8/PLA/2115597
Onderwerp Voorontwerp-
bestemmingsplan
Markerkant 2009

Behandeld door Suzanne Boers
Telefoonnummer
Faxnummer
E-mail

Geacht College,

Infraprojecten
GJZ, Procesleiders

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Markerkant 2009" dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro geeft ons aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Bezoekadres

5.6.3. Externe Veiligheid

Onder dit hoofdstuk wordt geen aandacht besteed aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor. Wij verzoeken u om een alinea betreffende vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor op te nemen.

Postadres

Met vriendelijke groet,

S.H.J. Boers
Procesleider Planologie



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Ingekomen poststuk gemeente Almere	15 JAN 2010
Dienst/Afdeling ROM	Nr. 150/2010/226
Uitvoering	Fotokopie voor
2	
3	
4	

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Noord-West

> Retouradres

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Almere
t.a.v. mevrouw M.P. Kriele
Postbus 200
1300 AE Almere

Contactpersoon
E.S. Hingst

Datum 14 januari 2010
Betreft voorontwerpbestemmingsplan "Markerkant 2009"

Kenmerk
20100002985-EH-NW

Kopie aan
provincie Flevoland, afdeling
Ruimte, Wonen en Natuur

Geacht college,

Op 19 november 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Markerkant 2009".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 2: Verbetering basiskwaliteit van de gehele infrastructuur

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen over de Markerdreef plaats. Bovendien, zo geeft u aan, bevindt het gebied zich binnen het invloedsgebied van de Hogering, waarover ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS) dient daarvoor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) te worden bepaald. U concludeert dat beide wegen niet over een PR 10^{-6} contour beschikken en dat er geen overschrijding plaatsvindt van het GR. De onderbouwing hiervan staat in Bijlage 3.1. In deze bijlage vind ik wel de resultaten van de berekeningen, maar het rapport met de berekeningen zelf mis ik. Ik raad u aan deze nog toe te voegen bij het bestemmingsplan. Overigens is er uitgegaan van cijfers uit 2005. Beoogd wordt op afzienbare termijn het aantal rijstroken van de Hogering uit te breiden (zie ook onder luchtkwaliteit). Ik raad u aan deze situatie als basis voor de berekening te nemen.

Buisleidingen

Er ligt binnen het gebied een hogedrukaardgastransportleiding, die leidt naar de Warmtekrachtcentrale (WKC). Een tweede wordt aangelegd naar de Hulpwarmtecentrale (HWC). De eerste wordt in het bestemmingsplan getoetst aan de uitgangspunten van de Circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM, 1984), overigens zonder dat deze met name wordt genoemd. De nieuw aan te leggen leiding wordt ook getoetst aan de normen van de circulaire. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het nieuwe rijksbeleid.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Noord-West

Datum
14 januari 2010

Kenmerk
20100002985-EH-NW

Momenteel wordt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (AMvB Buisleidingen) opgesteld. Naar verwachting treedt de AMvB Buisleidingen medio 2010 in werking. Met de inwerkingtreding wordt de voornoemde circulaire ingetrokken. De AMvB gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat voor het Plaatsgebonden Risico (PR) de 10^{-6} contour dient te worden berekend. Tevens moet het Groepsrisico (GR) bij het ruimtelijk besluit worden betrokken. Ook voorziet het beleid in een belemmeringsstrook van 5 m aan weerszijden met een aanlegvergunningstelsel, waarbinnen behoudens ontheffing van burgemeester en wethouders geen bebouwing is toegestaan.

Ik raad u aan ook voor de bestaande leiding het PR en het GR te bepalen en de berekeningen evenals die van de nieuwe leiding op te nemen bij het bestemmingsplan.

Bovendien raad ik u voor de leesbaarheid aan de tekst over de beide leidingen en de leidingstrook meer één geheel te maken in toelichting en bijlage. In de regels is er overigens maar sprake van één gasleiding. Ik verzoek u ook op dit punt meer duidelijk te geven.

In de regels lees ik dat er bij het WKC sprake is van een gasreducerstation. Sinds 1 januari 2008 zijn er in paragraaf 3.2.2. van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit) afstandsvoorschriften voor een installatie voor het reduceren van aardgasdruk (voor buisleidingen met een diameter tot 20 inch). Ik verzoek u in de toelichting na te gaan op welke wijze deze voorschriften (veiligheidsafstanden) bij het bestemmingsplan betrokken zijn. Indien de afstandsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit daarvoor aanleiding geven, verzoek ik u deze op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Bij reducerstations voor buisleidingen met een diameter groter dan 20 inch is het Bevi van toepassing.

Nationaal belang 9, Milieukwaliteit en externe veiligheid

Luchtkwaliteit

In de toelichting constateert u dat de huidige kwaliteit van de lucht in het plangebied Markerkant aan de normen voldoet. Daarbij geeft u aan te verwachten dat de luchtkwaliteit zal verbeteren.

Ik constateer echter dat er in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) een project is opgenomen waarmee de verbreding van de Hogering wordt beoogd. Dit betreft een IBM-project (In betekenende mate). Ik verzoek u in de toelichting aandacht te geven aan dit project.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Noord-West,

ir. H.P. de Vries

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Noord-West

Datum
14 januari 2010

Kenmerk
20100002985-EH-NW

BRANDWEER

Veiligheidsregio Flevoland
BRANDWFFR

Gemeente Almere
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 200

1300 AE ALMERE

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : VRF/Brandweer -093
Inlichtingen bij : ing. M. van der Hulst
Lelystad : 19 augustus 2010

Ingekomen poststuk gemeente Almere	23 AUG 2010
Dienst/Afdeling OSO/ Rom	Nr. 1328977
Ontvangst- bevestiging ☐ ja ☐ neen	Fotokopie voor 1 K. Derks 2 3 4

Betreft : Adviesaanvraag bestemmingsplan 'Markerkant 2009' van de gemeente Almere.

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij deel ik u mee in te stemmen met het bestemmingsplan "Markerkant 2009" van de gemeente Almere, in het bestemmingsplan is voldoende uitvoering gegeven aan externe veiligheid.

Het voorontwerp bestemmingsplan is door het team Kenniscentrum van Brandweer Flevoland beoordeeld op het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), artikel 12, lid 3.

Risicobronnen identificeren binnen en buiten plangebied

Bij het beoordelen van de aanwezige risicobronnen is gekeken naar het invloedsgebied conform het BEVI.

De aanwezige risicobronnen huidige situatie zijn:

- transport voor gevaarlijke stoffen over de Hogering;
- transport voor gevaarlijke stoffen over de Markendreef;
- hogedruk aardgastransportleiding en buisleidingstrook;
- LPG-tankstation Markerkant 10-01;
- LPG-tankstation Markerkant 14-02.

Risico's kwantificeren

Plaatsgebonden risico

Voor transport voor gevaarlijke stoffen over de Hogering en Markendreef is geen sprake van een PR 10-6 contour. De hogedruk aardgastransportleiding en buisleidingstrook voldoet aan de circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen.

Groepsrisico

Voor transport voor gevaarlijke stoffen over de Hogering en Markendreef is er geen sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het Groepsrisico. Bij LPG-tankstation Markerkant 10-01 en LPG-tankstation Markerkant 14-02 is er geen sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het Groepsrisico.

BRANDWEER



Operationele voorbereiding

Het bestemmingsplan heeft geen essentiële wijzingen voor het gebied. In het incident bestrijdingsplan gevaarlijke stoffen zal hiermee rekening worden gehouden.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot de heer ing. M. van der Hulst, afdeling Risicobeheersing , team Kenniscentrum, telefoon

Met vriendelijke groet,

Mr. J.M.G. van Galen MMI
Hoofd Risicobeheersing, Brandweer Flevoland

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Almere
Afdeling Ruimtelijke Ordening & Milieubeleid
Postbus 200
1300 AE ALMERE

N.V. Nederlandse Gasunie

Handelsregister Groningen 02029700

Datum
1 september 2010

Doorkiesnummer

Ons kenmerk
TAJW 10.1933

Uw kenmerk

Onderwerp
Reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Markerkant
2009

Geacht College,

Binnen een postbus aan de gemeente Almere		03 SEP 2010	
Afdeling DSO/ Rom		Nr. 135/232	
Ontvangst bevestiging ☐ ja ☐ nee		Fotokopie voor M. Kruie P	

Naar aanleiding van uw e-mailbericht van 28 juli 2010 waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, deed toekomen, hebben wij het plan bekeken. Gebleken is dat het plan ons aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt een tweetal 40 bar regionale aardgas-transportleidingen van ons bedrijf. Tevens bevinden zich binnen het plangebied een tweetal gasontvangststations en een 40 bar aardgastransportleiding van de firma Electrabel, welke bij ons bedrijf in beheer zijn.

Verbeelding

1. Uit de verbeelding blijkt dat de ligging van de aardgastransportleidingen niet geheel overeenkomstig onze gegevens op de verbeelding is weergegeven. *Wij verzoeken u de ligging van de hartlijn van de leidingen aan te passen conform de bijgevoegde verbeelding.*

Wanneer u voor het onderhavige plan over digitale informatie van onze leidingen en stations wenst te beschikken, kunt u dit aanvragen via

2. Tevens is op te maken dat de voor "Leiding-Gas" opgenomen dubbelbestemmingsstrook een veel grotere belemmering heeft meegekregen dan wat gebruikelijk is. Het betreft hier enkel 40 bar regionale leidingen welke een belemmerde strook kennen van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Het doel van deze strook is het waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. Binnen deze belemmerde strook is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zonder meer toegestaan. Dit wordt op de verbeelding geborgd met het opnemen van een dubbelbestemming "Leiding-Gas" ter breedte van deze belemmerde strook.

Wij verzoeken u derhalve de breedte van de dubbelbestemming "Leiding-Gas" terug te brengen naar een juiste breedte van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 1 september 2010

Ons kenmerk: TAJW 10.1933

Onderwerp: Reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Markerkanal 2009

3. Voorts blijkt uit de verbeelding, dat de binnen hoofdstuk 3.8 "Kabels en Leidingen c.a." besproken gemeentelijke leidingstraat met een gelijke dubbelbestemming is weergegeven als de binnen het plan gelegen aardgasleidingen. Het doel van een leidingstraat is het bundelen van zoveel mogelijk kabels en leidingen van verschillende leidingeigenaren met een divers medium. De bestemming "Leiding-Gas" doet ons inziens geen recht aan het eigenlijke gebruik van de leidingstraat. *Het is daarom raadzaam om voor een leidingstraat als deze, ter verduidelijking, een separate dubbelbestemming "Leiding-Leidingstrook" (L-L) binnen de verbeelding op te nemen en deze tevens in specifieke planregels tot uiting te brengen.*

4. Tot slot merken wij op dat beide gasontvangstations (GOS) zijn bestemd met de bestemming "Bedrijf". Bij een GOS horen veiligheidsafstanden die gemeten dienen te worden uit het hekwerk van de inrichting. Om meer duidelijkheid te verschaffen omtrent de locatie van de inrichting is het raadzaam het GOS een functieaanduiding "nutsvoorziening" (nv) mee te geven. Voor een juiste weergave van de leidingstrook en gasontvangstations verwijzen wij u naar de "Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (SVBP2008)" waarin de standaarden voor het digitaliseren van bestemmingsplannen zijn voorgeschreven.

Graag verzoeken wij u de onderhavige inrichtingen te bestemmen op de wijze zoals bovenstaand is beschreven.

Regels

1. In artikel 10 "Leiding-Gas" wordt geschreven dat de voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het hebben en instandhouden van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een maximale diameter van 6 inch (150 mm). Uit het voorgaande blijkt dat de maximale diameter 12 inch (300mm) betreft. *Wij verzoeken u het tekstgedeelte hierop aan te passen.*

2. Tevens wordt binnen lid 10.2 "Bouwregels" de minimale bebouwingsafstanden uit de circulaire gebruikt als zijnde de afstand die gevrijwaard dient te blijven van bouwwerken en nader genoemde werkzaamheden. Er is echter een duidelijk verschil tussen de minimale bebouwingsafstand en de belemmerde strook.

Ter verduidelijking het volgende:

- De minimale bebouwingsafstand komt voort uit de oude Circulaire en is bij brief van het ministerie van VROM per september 2009 herroepen. Men dient nu te anticiperen op het nieuwe EV-Beleid wat handelt over het Plaatsgebonden en Groepsrisico, en op grond van een goede Ruimtelijke Ordening zich te conformeren aan de Bevb.
- De belemmerde strook is ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. Hieronder zijn te verstaan de o.a door u genoemde bestemmingsdoeleinden te weten: aanleg, bescherming, inspectie en onderhoud van de onderhavige leiding(en).

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 1 september 2010

Ons kenmerk: TAJW 10.1933

Onderwerp: Reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

Wij verzoeken u niet langer de minimale bebouwingsafstanden binnen de regels op te nemen, maar enkel te spreken over de belemmerde strook welke met een breedte van 4 meter ter weerszijde uit de hartlijn van de leiding als zodanig dient te worden bestemd.

Desgewenst kunt u lid 10.2 "Bouwregels" aanpassen door gebruik te maken van het onderstaande tekstgedeelte.

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringzekerheid.

3. Tot slot merken wij op dat, zoals eerder in de brief is aangegeven, het raadzaam is een separaat artikel "Leiding-Leidingstrook" binnen de planregels op te nemen voor een juiste bescherming van de gemeentelijke leidingstrook.

Toelichting

1. In onder andere paragraaf 5.6.3 "Externe Veiligheid" wordt binnen de alinea "Aanleg nieuwe leiding" aangegeven dat Gasunie in opdracht van Electrabel Almere nog een 6" 40 bar aardgastransportleiding dient aan te leggen. De aanleg van de betreffende leiding heeft reeds plaatstgevonden en de leiding is tevens nu in beheer van Gasunie. *Wij vragen u de betreffende alinea's aan te passen naar de huidige stand van zaken.*

2. Voorts kunnen wij u melden dat de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgasleidingen' uit 1984 wordt vervangen door het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Het ontwerp van deze Bevb heeft inmiddels ter inzage gelegen. Het Bevb zal naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2011 in werking treden. In deze Bevb is o.a. nieuw externe veiligheid langs aardgasleidingen (en overige leidingen met gevaarlijke stoffen) geïntroduceerd. Naar analogie aan het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen (Bevi) worden in het Bevb eveneens de begrippen Plaatsgebonden Risico (PR) en GroepsRisico (GR) gebruikt. VROM en wij met hen adviseren om rekening te houden met dit nieuwe beleid.

Bij dit nieuwe beleid horen ook andere veiligheidsafstanden de zogenaamde letaliteitsgrenzen. U kunt de afstanden gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico bij toekomstige planontwikkelingen.

Leidingnummer	Diam.	Ontwerpdruk in bar	Belemmerde strook	1 % Letaliteitsgrens	100 % Letaliteitsgrens
N-533-20	12"	40	4 meter	140 meter	70 meter
N-533-21	8"	40	4 meter	95 meter	50 meter
K-585 (Electrabel)	6"	40	4 meter	70 meter	50 meter

Toelichting 1% letaliteitgrens

- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van de leidingen ligt tussen 70 en 140 meter. Het plangebied vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van de leidingen.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 1 september 2010

Ons kenmerk: TAJW 10.1933

Onderwerp: Reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009

Toelichting 100% letaliteitgrens

- De 100% letaliteitgrens (35 kW/m² contour) van de leidingen ligt tussen 50 en 70 meter van de leiding. Binnen dit gebied blijkt een *toename* van het groepsrisico. Het groepsrisico is met kenmerk TAJ 09.0198 reeds berekend en verantwoordt in het onderhavige plan.

Wij verzoeken u paragraaf 5.6.3. "Externe Veiligheid" van de toelichting aan te vullen met het bovenstaande.

3. Als aanvulling op het tekstgedeelte "Risicovolle inrichtingen" willen wij nog het volgende opmerken.

Gasontvangstations, zijn inrichtingen zoals omschreven in artikel 1 van de Wet milieubeheer. Deze categorie inrichtingen vallen vanaf 1 januari 2008 onder de algemene voorschriften van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ook bekend onder de naam "activiteiten-AMvB" of BARIM; voor zover de toevoerleiding naar die inrichtingen kleiner zijn dan 21" en er geen andere componenten aanwezig zijn die de inrichting vergunningplichtig maken. De activiteit betreft het "In werking hebben van een installatie voor het reduceren van aardgasdruk. De gemeente is bevoegd gezag voor deze activiteit.

De onderhavige gasontvangstations hebben een 40 bar toevoerleiding van respectievelijk 6 en 8 inch, kennen verder geen vergunningplichtige componenten en vallen derhalve onder het regime van het Activiteiten-besluit. Voor de stations geldt volgens tabel 3.12 "veiligheidsafstanden" Activiteiten-besluit, een minimale veiligheidsafstand voor kwetsbare objecten van 15 meter en voor "beperkt kwetsbare objecten" 4 meter bij stations tot en met 40.000 m³/hr. Deze afstanden worden gemeten vanaf het hekwerk van de inrichting.

Wij wijzen u op het feit dat conform het Activiteitenbesluit er, voor inrichtingen als deze, een standaard maximale geluidsnorm geldt van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevoelige gevel dan wel maximaal 50 meter afstand van deze inrichting.

Wij verzoeken u de alinea 'Risicovolle inrichtingen' aan te vullen met het bovenstaande.

Tot slot

Voor nadere gegevens of eventuele informatie met betrekking tot planologische en juridische aspecten kunt u, indien gewenst, contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

 G.A. Westmaas

Medewerker Juridische Zaken

Bijlagen: - verbeelding bestemmingsplan Markerkant 2009;



Ingekomen poststuk gemeente Almere	24 DEC 2009
Dienst/Afdeling	Nr. dso/2009/5906
	afkopië voor M. Kiele
2	
3	
4	

Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland

Gemeente Almere
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 200
1300 AE Almere



uw kenmerk

ons kenmerk
HW/784

datum
21 december 2009

bijlagen

onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan
Markerkant 2009

e-mail

Geachte college,

Hierbij maken wij, de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland en de Vereniging Bedrijfskring Almere (VBA), graag gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009.

Inleiding

Het bedrijventerrein Markerkant is grotendeels te beschouwen als een binnenstedelijk gemengd bedrijventerrein. De algemene ontwikkelingen in het bedrijfsleven in de loop der jaren vereisen regelgeving die veranderingen toestaat. Zo is er in toenemende mate sprake van 'verdienstelijking' van de economie en worden werken, wonen en overige activiteiten meer en meer met elkaar vervlochten. Zowel in tijd als in ruimte. Vanuit dit perspectief is de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland voorstander van bestemmingsplannen die in ruime mate voorzien in de mogelijkheden van functiemenging. Daarbij is het echter van wezenlijk belang dat de mogelijkheden voor functiemenging een goede lokale afweging vereisen. Verschillende functies dienen elkaar en daarmee de economische kracht van een bedrijventerrein te versterken. Ze moeten elkaar zo weinig mogelijk beperken. Ook moeten fysieke, infrastructurele en geografische mogelijkheden en beperkingen worden meegewogen in de afweging. Tot slot is een bredere afweging ten aanzien van mogelijk oneerlijke concurrentie met andere bedrijventerreinen of winkelcentra noodzakelijk.

Bestemmingsplan in beleidskader

Het bestemmingsplan wordt geplaatst binnen het bestaande beleidskader. Dit beleidskader is deels verouderd en wordt zeer binnenkort geactualiseerd. Dit geldt voor de Gemeentelijke Vestigingsvisie en de Detailhandelsnota. In dit bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het beleid uit het bestemmingsplan Markerkant wordt opgenomen in de nieuw op te stellen detailhandelsnota. Dat is de omgekeerde weg. Wij stellen voor dat eerst de Gemeentelijke Vestigingsvisie en Detailhandelsnota worden vastgesteld en daarna het Bestemmingsplan Markerkant. De Gemeentelijke Vestigingsvisie en de Detailhandelsnota geven invulling aan het ruimtelijke en economische beleid dat is gericht op de toekomst van Almere.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Op Markerkant 12 en 15 wordt relatief veel geparkeerd in het openbaar gebied. Op Markerkant 14 zijn parkeerproblemen welke met name worden veroorzaakt door handelswaar op de openbare ruimte wordt gestald. Naast parkeerdruk levert dit ook een rommelig beeld op. Tegelijkertijd wordt voorgesteld om op Markerkant 12 de aanwezige detailhandel toe te staan en nieuwe detailhandel mogelijk te maken. Op Markerkant 15 worden sport, maatschappelijke voorzieningen, en cultuur en ontspanning toegestaan. Dit zijn allemaal functies die potentieel veel verkeer aantrekken en parkeerbehoefte oproepen. Wij stellen voor hier verbetering in aan te brengen door afspraken te gaan maken binnen het bedrijfsleven onderling waarbij er vanuit de gemeente flankerend strenger wordt gehandhaafd.

Ook wordt geconstateerd dat zich op Markerkant 12, 13 en 14 regelmatig problemen voordoen als gevolg van het feit dat de binnenwegen daar doodlopend zijn. Ook hier is een relatie met de voorgestelde bestemmingswijzigingen.

Wij stellen voor om gezamenlijk voor Markerkant een verkeersplan op te stellen waarin wordt beschreven hoe de voorgestelde bestemmingsfuncties samen gaan met de verkeer- en parkeerinfrastructuur en welke maatregelen zo nodig moeten worden uitgevoerd.

Er wordt voorgesteld om de wegen binnen het bedrijventerrein Markerkant in te richten als 30 km/uur weg. Op zich is dat goed maar in de uitwerking moet rekening worden gehouden met het gebruik door vrachtverkeer. Dit betekent dat er geen drempels, plateaus of minirotondes moeten worden aangelegd en dat daar waar ze aanwezig zijn ze worden verwijderd of aangepast. Wij verzoeken u dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Perifere Detailhandel

De voorgestelde clustering van perifere detailhandel op Markerkant 10, 11 en 16 is een goede keuze. Wij adviseren te onderzoeken of een nog verdergaande clustering van perifere detailhandel mogelijk is aangezien op dit moment ook in andere deelgebieden perifere detailhandel voorkomt. Van clustering kan een sterk positief effect uitgaan.

Reguliere detailhandel en horeca

Een bedrijventerrein is in beginsel geen geschikte locatie is voor reguliere detailhandel, zo wordt in dit bestemmingsplan geformuleerd. Dit uitgangspunt onderschrijven wij. Wij zijn het echter niet eens met de opvatting dat het bedrijventerrein Markerkant voor de reguliere detailhandel een alternatief kan vormen ten opzichte van het stadscentrum. Markerkant is zeer ver van het winkelcentrum gelegen, zeker blok 12, waar reguliere detailhandel bestemd wordt. Er is geen enkele synergie tussen de reguliere detailhandel op Markerkant en het stadscentrum. Een synergie die wel wordt beoogt bij het creëren van aanloopgebieden naar het stadscentrum. In het geval van detailhandel op het Markerkant is er sprake van detailhandel op een goedkope locatie zonder dat er enig verband bestaat (of gaat ontstaan) met de detailhandel in het stadscentrum behalve in negatieve zin (oneerlijke concurrentie).

De situatie dat er veel bedrijven op Markerkant zijn gevestigd, in strijd met het bestemmingsplan is onwenselijk en een doorn in het oog van veel ondernemers, met name detailhandelaren in de winkelcentra van Almere. Er moet niet onderschat worden welk effect de illegaal aanwezige vestigingen van reguliere detailhandel hebben op de detailhandelpositie van het stadscentrum, maar ook op overige

aangewezen detailhandelscentra in Almere zoals Buitenmere, Doemere en Almere Haven. Voor Markerkant geldt dat het gevaar bestaat dat laagwaardige invulling van reguliere detailhandel leidt tot achteruitgang in kwaliteit, en uitstraling wat mogelijk meer criminaliteit aantrekt.

Juist door middel van een nieuw bestemmingsplan is wijziging van deze ongewenste situatie mogelijk door het toepassen van een uitsterfconstructie. Ons inziens wordt overigens te makkelijk verondersteld dat handhavend optreden juridisch niet realistisch is. Wij zijn van mening dat gemeentelijk zwak gedoogbeleid heeft geleid tot de ongewenste situatie zo die nu bestaat. De weg die nu wordt gekozen in het bestemmingsplan is de weg van de minste weerstand. Dat staat niet in verhouding tot het gedoogbeleid dat tot de huidige situatie heeft geleid. Wij stellen de volgende aanpak voor: creëren van een gewenst alternatief, handhaving waarbij de juridische grenzen worden opgezocht, uitsterfconstructie voor de resterende situaties en geen nieuwe reguliere detailhandel toestaan.

Wij zijn voorstander van het creëren van mogelijkheden voor startende ondernemers in de directe nabijheid van het winkelcentrum. Er zijn mogelijkheden voor het creëren van aanloopstraten bijvoorbeeld in de Passages en de oost-west straten tussen het NS station en het nieuwe stadshart. Er kan een plan worden opgezet waarbij invulling wordt gegeven aan die mogelijkheden waarbij gedacht kan worden aan broedplaatsen en regelingen die erin voorzien dat een ondernemer die voldoende krachtig is geworden verhuist naar het stadscentrum. Op die manier ontstaat een detailhandelsstructuur waarin de verschillende gebieden elkaar ondersteunen en aanvullen. U formuleert zelf ook de wens voor de toekomst om dit milieu in het stadscentrum te bieden. Wij werken graag met u samen om hierin tot uitvoering te komen.

In artikel 1.29 van de Regels wordt een definitie van computerbedrijf gegeven. Hieronder wordt ook de detailhandel in computeronderdelen en randapparatuur verstaan. In dat geval is er gewoon sprake van reguliere detailhandel. Wij adviseren u hierin dan ook geen onderscheid te maken. Voor de gevallen waar de nadruk ligt op reparatie en/of vervaardiging volstaat de definitie onder artikel 1.50 (ondergeschikte detailhandel). Dit betekent ook een wijziging van artikel 3.1 sub c door 'computerbedrijven' daar te schrappen.

Ten aanzien van de vestiging van horeca wordt wel het juiste afwegingskader gehanteerd, namelijk dat er sprake moet zijn van een bijdrage aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van werklocaties. Dit afwegingskader onderschrijven wij.

Dienstverlening en zelfstandige kantoren

Persoonlijke dienstverlening en zelfstandige kantoorruimte kunnen in veel gevallen goed samengaan met bedrijven op een gemengd bedrijventerrein zoals Markerkant. Wij zijn in principe voor een ruime toepassing. Ook hier dient wel een goede afweging plaats te vinden of er sprake is van onderlinge versterking of verzwakking. Die afweging missen wij in onderhavig bestemmingsplan. Er wordt slechts gesteld dat de huidige situatie positief bestemd wordt. Wij adviseren u een deugdelijke motivering op te nemen. Ook verzoeken wij te motiveren waar de maximale grens van 150m² op is gebaseerd. Past dit bij de wensen uit de markt?

Maatschappelijke voorzieningen

In de Toekomstvisie Markerkant 2015 wordt gekozen voor het inpassen van enkele bestaande (semi) maatschappelijke functies zoals een sportschool of een synagoge. De argumenten om maatschappelijke of semi-maatschappelijke functies op Markerkant toe te staan zijn in het bestemmingsplan enkel

ingegeven vanuit het gegeven dat in woongebieden vaak geen ruimte beschikbaar is. Argumenten die ingaan op de versterking of verzwakking van het bedrijventerrein missen. Dit komt neer op de redenering: 'we hebben geen plaats in een woongebied, dan moet het maar op een bedrijventerrein'. Deze opstelling ervaren wij vaker en vinden wij zeer ongewenst.

Wij adviseren alleen die maatschappelijke activiteiten toe te staan die een versterkende functie hebben voor het bedrijventerrein. Als voorbeeld geldt dat een sportschool een versterkende waarde kan hebben op een bedrijventerrein omdat het voor werknemers een toegevoegde waarde biedt en het zorgt voor meer activiteit op het bedrijventerrein in de doorgaans stille avonden. Voor het toekomstige bestemmingsplan adviseren wij uw keuze nader te overwegen en te beargumenteren welke (semi) maatschappelijke functies de kwaliteit van het bedrijventerrein versterken. In gevallen waar hier geen sprake van is dient de gemaakte keuze ons inziens te worden gewijzigd. Binnen het kader dat alleen versterkende maatschappelijke activiteiten mogelijk zijn adviseren wij vestiging pas toe te staan nadat hierover per geval overleg is gevoerd met het georganiseerde bedrijfsleven op Markerkant. Dit overleg moet voorzien in een serieuze, niet te negeren positie van het bedrijfsleven in het beslismodel waarin zowel lokale ondernemers als de overkoepelende organisatie VBA en KVK zijn vertegenwoordigd.

Overige functies

Onder het kopje *Kaderplan bestaande stad* wordt in het bestemmingsplan ingegaan op de behoefte naar functies waarvoor in het stadscentrum zelf geen ruimte is, zoals broedplaatsen, kunstenaarsateliers of poppodia. Wij missen de argumenten die ingaan op de gevolgen op Markerkant van het mogelijk faciliteren van dergelijke functies op het bedrijventerrein Markerkant. Er wordt nu enkel ingegaan op de behoefte vanuit het woongebied. Ditzelfde geldt voor de passage over jeugdvoorzieningen.

Onder het kopje *Nota bedrijfswoningen op bedrijventerreinen (2000)* wordt geconcludeerd dat voor Markerkant geen mogelijkheden worden geboden voor bedrijfswoningen. Wij stellen voor dat die lijn wordt uitgevoerd door het toepassen van een uitsterfconstructie ten aanzien van de reeds aanwezige bedrijfswoningen en vast te leggen dat de functie bedrijfswoning komt te vervallen zodra de woning niet meer in gebruik is.

Kwaliteit, onderhoud en handhaving

Markerkant veroudert en de kwaliteit van het terrein loopt achteruit. Voor een goede kwaliteit van het bedrijventerrein zijn een aantal zaken van belang. De gemeente is verantwoordelijk voor een voldoende basisniveau op de onderwerpen schoon, heel en veilig. Dat vergt voldoende onderhoud en ook handhaving. Verder kunnen afspraken tussen de aanwezige bedrijven over bijvoorbeeld uitstraling, onderhoud, uitstalling goederen en parkeergedrag bijdragen aan een betere kwaliteit van het bedrijventerrein. Hierin kunnen de Kamer van Koophandel en de Vereniging Bedrijfskring Almere een rol spelen door het tot stand komen van afspraken tussen bedrijven te stimuleren. Ondersteuning vanuit de gemeente bij dit proces is wenselijk.

Het bepaalde in artikel 17 sub d van de Regels (bevoegdheid de bestemming te wijzigen ten behoeve van (steden)bouwkundige verbetering) leidt tot rechtsonzekerheid. Wij adviseren deze bepaling te schrappen en verbeteringen in (steden)bouwkundige zin te bewerkstelligen op basis van vrijwilligheid en goede onderlinge samenwerking tussen het bedrijfsleven en de gemeente.

Wij adviseren u samen met het georganiseerde bedrijfsleven een kwaliteits- en handavingsplan op te stellen. Hierin dient te worden beschreven op welke wijze de kwaliteit van Markerkant behouden wordt en

mogelijk in de toekomst kan worden verbeterd. Een doelstelling is te voorkomen dat herstructurering nodig wordt. Het handavingsplan beschrijft op welke wijze de gewenste kwaliteit wordt gewaarborgd waarbij ook de aanpak van reeds bestaande ongewenste en/of illegale situaties wordt meegenomen.

Archeologische waarden

Een fors gebied op Markerkant is aangewezen als gebied waar stringente regels gelden met betrekking tot archeologische waarde. Het bevreemd ons dat daar geen bouwwerkzaamheden worden toegestaan waarbij grondroering plaatsvindt (indien meer dan 100 m²). Er is immers sprake van bebouwd gebied dat in het verleden al fors op de schop is geweest. Om die reden zijn wij van mening dat het beperkingengebied in relatie tot archeologisch onderzoek uit het bestemmingsplan zou moeten.

U heeft niet inzichtelijk gemaakt of elke grondroering in een dergelijk gebied mogelijk nieuwe schade aan archeologische waarde kan veroorzaken. Wij verzoeken u, indien het beperkingengebied niet uit het bestemmingsplan wordt gehaald, inzichtelijk te maken hoe groot de daadwerkelijke kans is dat in het betreffende gebied archeologische waarden aanwezig zijn, hoe dit inzicht tot stand is gekomen en welke waarde het betreft. Naar onze mening zijn de extra kosten en administratieve lasten voor het bedrijfsleven die hierdoor worden veroorzaakt alleen te rechtvaardigen indien betrouwbaar is vastgesteld dat het vrijwel zeker is dat zich archeologische elementen in het gebied bevinden waarvan het absoluut de moeite waard is deze te beschermen. Onduidelijk is verder welke gevolgen het eventueel aantreffen van archeologische waarden heeft voor de mogelijkheden voor bedrijvigheid op Markerkant. Voorts stellen wij voor dat er door u actief wordt omgegaan met de wijzingsbevoegdheid zoals verwoord in artikel 11 lid 5 indien uit archeologisch onderzoek naar voren komt dat er geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Tot slot

Wij gaan graag samen met u op zoek naar goede oplossingsrichtingen voor Markerkant en de positie van reguliere detailhandel. Wij verzoeken u daarbij vriendelijk kennis te nemen van bovenstaande opmerkingen en onze adviezen mee te nemen in de aanpassing van het bestemmingsplan Markerkant zodat er een robuust bestemmingsplan tot stand komt dat maximaal ruimte biedt voor de groei van de economie in Almere.

Hoogachtend,

mr. H. van Veldhuizen
Algemeen Directeur
Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland

J. Kramer
Directeur
Vereniging Bedrijfskring Almere



PROVINCIE FLEVOLAND

Ingekomen poststuk gemeente Almere	15 FEB 2010
Dienst/Afdeling	Nr. ds0/2010/729
Fotokopie voor	1 M. Kreele
2	
3	
4	

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

Telefoon

Fax

E-mail

Website



Datum

Bijlagen

Uw kenmerk

Ons kenmerk

955707

12 FEB. 2010

Onderwerp

Vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Markerkan 2009

Geacht college,

Op 19 november 2009 hebt u mij het voorontwerp bestemmingsplan Markerkan 2009 toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Vanuit het provinciaal belang, zoals verwoord in de Handreiking provinciaal belang Wro, geeft het voorontwerp bestemmingsplan mij aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Planopzet

Het plan omvat een bestaand bedrijventerrein dat oorspronkelijk te kenmerken was als een gemengd bedrijventerrein. In de loop der jaren is hier een verschuiving in opgetreden. Het terrein is min of meer getransformeerd naar een consument verzorgend terrein. Daarnaast is er een warmtekrachtcentrale en hulpwarmtecentrale op het bedrijventerrein gevestigd.

Deze transformatie is vastgelegd in twee van belang zijnde documenten, te weten de Nota Detailhandel uit 2004 en de Toekomstvisie Markerkan 2015. De Toekomstvisie Markerkan 2015 wijkt op een aantal punten af van de Nota Detailhandel. De Toekomstvisie Markerkan 2015 is gebruikt als onderlegger bij dit bestemmingsplan.

Bovengenoemde wijzigingen betreffen voornamelijk de perifere detailhandel (PDV). De Toekomstvisie gaat uit van het toestaan van alle aanwezige detailhandelbedrijven, met daarbovenop maximaal 10 nieuwe vestigingen.

Verder is in het bestemmingsplan er voor gekozen, in afwijking van de Toekomstvisie, in bepaalde gebieden van het bedrijventerrein andere bedrijvigheid toe te staan.

De Toekomstvisie leidt tot een volgende ruimtelijke vertaling:

- Kleinschalige detailhandel
De Toekomstvisie kent een uitsterfbeleid voor kleinschalige detailhandel. In deelgebied 12 van dit plan is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor max. 10 nieuwe vestigingen.
- PDV
Deelgebieden 10, 11 en 16 vormen de concentratiezone voor PDV.
- Kleinschalige maatschappelijke voorzieningen
Deelgebied 14 en 15 zijn hiervoor geschikt; het gaat dan maatschappelijke voorzieningen (bv sociale werkplaats) of semi-maatschappelijke voorzieningen (culturele of sportvoorzieningen)



- Dienstverlening en zelfstandige kantoren
Deze dienstverlening wordt toegestaan in deelgebied 12.

Naar aanleiding van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het om een actualisatie van de bestaande situatie van het bedrijventerrein, waarbij tevens gekozen wordt voor een invulling op de toekomst gericht. Daarbij worden enkele nieuwe ontwikkelingen meegenomen in dit plan.

Met de gekozen planopzet kan ik in grote lijnen instemmen. Op het punt van de verhouding van de planopzet tot het provinciale locatiebeleid kom ik later nog terug.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Flevoland 2006 (Omgevingsplan) is in figuur 11, op bladzijde 65, de begrenzing van het stedelijk gebied tot 2015 aangegeven. Het plan valt binnen de begrenzing "stedelijk gebied". Het stedelijk gebied omvat zowel (bestaand en toekomstig) bebouwd als onbebouwd gebied en biedt ruimte aan woongebieden, werklocaties, infrastructuur, (recreatieve) voorzieningen, water, groengebieden en ecologische verbindingen.

Het doel van het verstedelijkingsbeleid is de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen waarmee nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt tevens de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijk vervoerknooppunten.

Het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd op een aantal algemene principes, waaronder:

- De specifieke ruimtelijke kenmerken van steden en dorpen worden benut door behoud en versterking van de kwaliteit van die kenmerken.
- Bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund.
- De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke groenblauwe hoofdstructuur.

Van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen. De gemeenten dienen bij de uitwerking van het bundelingsbeleid een evenwichtige ontwikkeling van het stedelijk gebied mogelijk te maken, waarbij tijdig voldoende ruimte voor wonen, bedrijven, voorzieningen en overige stedelijke functies wordt geboden. Daarbij dient optimaal gebruik te worden gemaakt van het bestaande bebouwd gebied.

Voor vestiging van bedrijven in het stedelijk gebied is in samenwerking de Flevolandse gemeenten het provinciaal locatiebeleid Stedelijk Gebied 2008 ontwikkelt, zoals geformuleerd in het Omgevingsplan Flevoland 2006. Met de gemeenten is vervolgens afgesproken het locatiebeleid te vertalen in een gemeentelijke locatiebeleid; de Gemeentelijke Visie op de Vestigingslocaties (GVV). Deze afspraak is eveneens opgenomen in het Omgevingsplan. Daarin is afgesproken dat de GVV ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten wordt voorgelegd. Voldoet de GVV aan het provinciale beleid is de GVV in beginsel bepalend voor het indienen door Gedeputeerde Staten van zienswijzen dan wel voornemens zijn van deze bevoegdheid gebruik te maken.

Uitgangspunt van het provinciale beleid is dat er voldoende verschillende vestigingsmilieus worden aangeboden en ruimtelijke potenties worden benut, afgestemd op de behoeften van de verschillende soorten bedrijven, voorzieningen, kantoren en detailhandel. Het gaat hierbij om optimaal ruimtegebruik en niet om maximalisering daarvan. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied mag immers niet ten koste gaan van wettelijke regels, bijvoorbeeld voor geluidhinder en



luchtkwaliteit, noch van ruimtelijke kwaliteitsdoelen zoals binnenstedelijk groen en blauw, noch van het doel om de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevrage te accommoderen. Ook dienen wonen en werken steeds in samenhang en evenwichtig te worden gezien. Het één mag niet automatisch ten koste gaan van de ander. Hiervoor is het ook noodzakelijk dat bestaande, nieuwe uitleg en herstructurering van bedrijventerreinen in samenhang worden gezien. De gemeenten dienen rekening te houden met elkaars plannen.

Voor het slagen van dit beleid is generieke toepassing ervan noodzakelijk. Daarom bevat het provinciaal locatiebeleid algemene principes van bundeling die de gemeenten dienen toe te passen in hun ruimtelijke vestigingsbeleid.

Het locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- het voorzien in economische ontwikkelingsmogelijkheden door het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- het vergroten van bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen;
- door het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- het verbeteren van de leefbaarheid door kwaliteit, variatie, architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten.
- Daarnaast draagt het bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik, een fijnmazige detailhandelstructuur, functiemenging en vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Uw gemeente beschikt weliswaar over een GVV, maar deze is echter nog niet aan Gedeputeerde Staten (GS) ter goedkeuring voorgelegd. Dit betekent dat het onderhavige plan niet gestoeld op een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd gemeentelijk locatiebeleid. Toetsing op criteria ontbreken voor een goede ruimtelijke onderbouwing van het bedrijventerrein (milieuhinder, mobiliteit, beeldkwaliteit), kantoorhoudendheid per bedrijf, locatietype en de daarbij horende zonering van typen bedrijvigheid. Door het ontbreken van een door GS goedgekeurd GVV dient per bestemmingsplan een visie op het locatiebeleid als geheel te worden gegeven om de positie van Markerkant in het geheel te kunnen bepalen. Een dergelijke onderbouwing ontbreekt eveneens. Dit betekent dat, zolang er geen door GS goedgekeurd GVV is, elk bestemmingsplan een nadere onderbouwing dient te worden geven over de ontwikkeling en positie van het bedrijventerrein in het geheel van bedrijventerreinen in Almere.

Naar aanleiding van het voorgaande concludeer ik ten aanzien van het locatiebeleid het volgende. Een adequate verwijzing naar het provinciaal locatiebeleid en de visie Werklocatie 2020 mis ik. Het locatiebeleid is nader uitgewerkt in de beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied.

In het kader van het locatie beleid verzoek ik u:

- de bedrijventerreinen adequaat te typeren en te zoneren zodat bedrijven ten opzichte van elkaar goed gepositioneerd kunnen worden (het juiste bedrijf op de juiste plaats), zodat onderling de bedrijven zo min mogelijk last hebben van elkaar (milieuzonering) en elkaar kunnen versterken in een aantrekkelijk stedelijk landschap (kwaliteit);
- waarbij wordt omschreven welke perifere detailhandel (beperkt) is toegestaan;
- de randvoorwaarden ten aanzien van de kantoorhoudendheid op te nemen;
- aan te geven of de terreinen tijdens de spits 2x per uur met het openbaar vervoer bereikbaar zijn;
- concreter aan te geven op welke wijze u het openbaar vervoer wilt verbeteren, teneinde het gebruik daarvan te stimuleren;
- aan te geven op welke wijze in de toekomst wordt omgegaan met een mogelijke herstructureringsopgave;
- hoe wordt gehandeld bij (langdurige) leegstand.



Het bestemmingsplan is op het punt van het locatiebeleid niet in overeenstemming met het provinciale ruimtelijke beleid.

Toelichting

Provinciaal beleid

Zie hiervoor het bovengestelde onder 'Provinciaal beleid'.

Plankaart

De plankaart geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voorschriften

De voorschriften geven mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ik zie met belangstelling (de kennisgeving van) het ontwerp bestemmingsplan tegemoet.

Hoogachtend,

Het hoofd van de afdeling Ruimte, Wonen en Natuur,

Mevr. drs. Tine A.L. Elemans

Reclamant 1

Markerkant

ALMERE

tel. : 036

fax : 036

e:

s:

k v k:

Gemeente Almere BSO/ROM
Antwoordnummer 600
1300 VB ALMERE

Ingekomen poststuk gemeente Almere	5 DEC 2009
Dienst/Afdeling DSO ROM	Nr DSO/2010/131
Ontvangst verestiging	Fotokopie voor 1 2 3

Almere, 1 december 2009

Betreft: Bestemmingsplan Markerkant

Geachte mevrouw, heer,

Naar aanleiding van mijn bezoek gisteravond op de inloopavond voor het voorontwerp van het bestemmingsplan Markerkant, verzoek ik u mijn kantoor op te nemen in uw bestanden.

Mijn kantoor is een accountantskantoor op het adres Markerkant sinds 1995 gelegen op de eerste verdieping met een eigen opgang naast unit . Momenteel huurt Eurofitness de units en

Graag zie ik dat u mijn kantoor dan ook opneemt in het bedrijvenoverzicht en in het plan zelf.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, en wacht uw reactie af.

Met vriendelijke groet,

Reclamant 2

AANGETEKEND

Gemeente Almere
Afdeling Dienst Stedelijke Ontwikkeling
t.a.v. Mevrouw
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Kopie per gewone post

ingekomen poststuk gemeente Almere	10 FEB 2010
Dienst Afdeling	Nr. <i>DSO/2010/662</i>
<i>DSO/Kan.</i>	Fotokopie voor
Ontvangst- bevestiging	2
☐ ja	3
☐ neen	4

Datum
6 februari 2010

Referentie
DSO/2009/5942

Geachte mevrouw

**Inzake: Ontwerp bestemmingsplan "Markerkant" 2009 –
 Uw referentie: DSO/2009/5942**

Gisteren, maandag 1 februari 2010, heeft een bespreking plaatsgevonden op mijn verzoek, om mijn zienswijze nader toe te lichten op uw voornemen om het pand Markerkant als "leeg" op te nemen in het ontwerpbesluit. Bij deze bespreking waren tevens aanwezig de heer van de afdeling Stadsbeheer, de heer (advocaat) en de heer, mijn verhuurder.

Tijdens deze bespreking heb ik u aangegeven dat ik het pand Markerkant sinds 1 mei 2009 huur en dat ik sinds die datum een zalenverhuur/partycentrum exploiteer in het pand. Tussen augustus en oktober heb ik weliswaar verbouwwerkzaamheden uitgevoerd op de begane grond, maar heb mijn bedrijf gevoerd op de eerste verdieping. Na de verbouwing heb ik het gehele pand in gebruik genomen. Derhalve voer ik sinds 1 mei 2009 een operationeel bedrijf in het gehuurde.

Ten bewijze van deze stelling voeg ik als bijlagen bij deze brief een kopie van mijn huurcontract en een aantal kopieën van contracten met enkele afnemers toe, om aan te geven dat mijn bedrijf daadwerkelijk sinds mei 2009 operationeel is.

Deze stukken had ik ook meegenomen naar de bespreking en deze stukken heeft u tijdens de bespreking ingezien. Op basis van bovenstaande en op basis van deze stukken hebben u en de heer mij toegezegd dat ik in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen zal worden als zijnde zalenverhuur/partycentrum en ook onder die benaming zal vallen binnen de "uitsterfregeling" onder het nieuwe bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Reckmant 2

Ingekomen poststempel Gemeente Almere	07 DEC 2009
Dienst/Afdeling	Nr. DSO/2009/5551
	Fotokopie voor
	1
	2
Ontvangst- bevestiging	3
☐ ja	4
☐ neen	

Gemeente Almere
t.a.v.
Stadhuisplein 200
1300 AE Almere

Almere, 2 december 2009

Geachte Mevrouw

Naar aanleiding van uw schrijven dd 19 november 2009, met referentie DSO/2009/4633sd bericht ik u als volgt.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft ervoor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen.

U verzoekt in uw schrijven te controleren of ons bedrijf goed is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit is niet het geval. Ik ben sinds mei van dit jaar huurder van unit 1 gelegen aan de Markerkant 1. Ik heb daar een zalencentrum cq partycentrum gevestigd.

Met deze brief verzoek ik u dan ook mijn bedrijf als zodanig op te nemen in de lijst van reeds gevestigde bedrijven op de Markerkant.

Verder schrijft u in uw brief dat er onder andere voor deelgebied 10 van bedrijventerrein de Markerkant in het nieuwe bestemmingsplan plaats zou zijn voor horeca, licht en middelzwaar waar onder een partycentrum. Graag wordt ik met mijn vestiging **ook** in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen als zijnde een partycentrum op nummer 1. Het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan biedt daar immers de ruimte voor.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd verblijf ik met een vriendelijke groet,

Hoogachtend,

Markerkant
Almere

Reclamant 2

Ingekomen post nr. Gemeente Almere	07 DEC 2009
Dienst Afdeling DSO/ Rom	Nr. DSO/2009/5550
Ontwerp- vestiging	Fotokopie voor
☐ ja	1
☐ neen	2
	3
	4

Gemeente Almere
t.a.v. _____
Stadhuisplein 200
1300 AE Almere

Geachte Mevrouw ,

Naar aanleiding van uw schrijven dd 19 november 2009, met referentie DSO/2009/4633sd bericht ik u als volgt.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft ervoor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming op te nemen.

U verzoekt in uw schrijven te controleren of ons bedrijf goed is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit is niet het geval. Ik ben sinds januari van dit jaar huurder van unit _____ gelegen aan de Markerkant _____. Ik heb daar een zalencentrum cq partycentrum gevestigd.

Met deze brief verzoek ik u dan ook mijn bedrijf als zodanig op te nemen in de lijst van reeds gevestigde bedrijven op de Markerkant.

Verder schrijft u in uw brief dat er onder andere voor deelgebied _____ van bedrijventerrein de Markerkant in het nieuwe bestemmingsplan plaats zou zijn voor maatschappelijke & culturele voorzieningen. Graag wordt ik met mijn vestiging **ook** in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen als zijnde een maatschappelijk bedrijf. Het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan biedt daar immers de ruimte voor.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd verblijf ik met een vriendelijke groet,

Hoogachtend

Markerkant _____
Almere

Aanwezig

dh.

.), dhr.

(advocaat), dhr.

(verhuurder panden) dhr.

(gemeente), mw.

(gemeente)

Afwezig

Kopie aan

Mondelinge toelichting op inspraakreactie m.b.t. voorontwerpbestemmingsplan Markerkant 2009, betreffende Markerkant en Markerkant en .

Kort samengevat, en voorzover relevant, is het volgende aan de orde gekomen:

De heer huurt de panden Markerkant en Markerkant .
ten behoeve van . De panden worden gebruikt voor de verhuur als
zalencentrum. De huurders zorgen zelf voor de catering. stelt alleen de
ruimte beschikbaar.

De heer . geeft aan begrepen te hebben dat het voornemen bestond om
het pand Markerkant als leegstand in het bestemmingsplan op te nemen.
De heer . huurt echter sinds mei (2009) het pand. Op de begane grond is er
een verbouwing uitgevoerd. Sinds november is deze verbouwing afgerond en is de
begane grond in gebruik genomen. Gedurende de verbouwing was de
bovenverdieping gewoon in gebruik.

De heer . geeft aan dat hij contracten/facturen met huurders kan overleggen om
aan te tonen dat de panden in gebruik waren. De heer . kijkt ter plekke de
facturen/contracten even door. Afsproken wordt dat de heer . kopieën zal
opsturen aan de gemeente. De heer . concludeert dat met de
contracten/facturen voldoende is aangetoond dat het pand Markerkant
reeds voor 23 november 2009 in gebruik was.

Mevrouw . geeft aan dat zij het college zal voorstellen op de betreffende
panden een horeca-aanduiding, eventueel nader gespecificeerd (zalencentrum), op
te nemen, inclusief een uitsterfregeling (wijzigingsbevoegdheid). Een aanduiding
voor maatschappelijk of cultuur en ontspanning zal niet opgenomen worden. De
aanduiding horeca of zalencentrum maakt ook verhuur aan bijvoorbeeld een
kerkgenootschap mogelijk. Het is echter niet de bedoeling om een zelfstandige
maatschappelijke functie mogelijk te maken. De heer . geeft aan dit te
begrijpen.

De bespreking wordt beëindigd.

Datum bespreking

1 februari 2010

Locatie

Stadhuis

Verslagnummer

Bijlage(n)

Pagina

1/1



Aanwezig

dhr. , dhr. , mw.

Afwezig

Kopie aan

Mondelinge inspraakreactie m.b.t. voorontwerpbestemmingsplan Markerkant 2009, betreffende Markerkant

Datum bespreking
7 december 2009

De heer huurt het pand Markerkant . In de Inventarisatielijst in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat hier is gevestigd. De heer geeft aan dat dit bedrijf daar niet meer zit. Sinds mei/juni 2009 is het pand weer helemaal bij zijn bedrijf, in gebruik. In het pand is op de verdieping de schoonheidssalon van zijn vrouw gevestigd en de benedenverdieping wordt door de heer zelf gebruikt ten behoeve van zijn krant, : (opslag en distributie). In de (nabije) toekomst zal de ruimte ook gebruikt worden voor opslag en distributie van een op de Aziatische markt gerichte tv-gids. Daarnaast wordt de ruimte in het weekend regelmatig gebruikt voor netwerkbijeenkomsten (feesten) die de heer voor zijn klanten organiseert. Ten aanzien van deze bijeenkomsten heeft de heer een aanschrijving van de gemeente ontvangen, wegens gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het toekomstige bestemmingsplan (brief met kenmerk 92660, d.d. 25 november 2009). In deze brief is aangegeven dat de gewraakte activiteiten onder 'maatschappelijk' of 'horeca' vallen.

Locatie
Stadhuis

Verslagnummer

Bijlage(n)

Pagina
1/2

De heer geeft nog aan dat hij zijn activiteiten wil uitbreiden. Hij wil een soort meeting point creëren voor alle Surinaamse doelgroepen in Nederland. Hij denkt hierbij aan een nieuwe vorm van een mediatheek. is namelijk zo'n vier jaar geleden begonnen als winkel/videotheek (bollywoodgenre) en schoonheidssalon. De videotheek bleek te gaan functioneren als een soort 'meeting point' voor de Surinaamse/Hindoestaanse bevolking in Nederland. De winkel werd echter te veel werk en de heer en zijn vrouw zijn daarmee gestopt. De schoonheidssalon werd wel voortgezet en de ruimte beneden werd verhuurd aan . Sinds mei/juni van dit jaar is de benedenverdieping echter weer bij de heer in gebruik.

Mevrouw legt uit dat het de bedoeling was om in het nieuwe bestemmingsplan in ieder geval de aanwezige bedrijven te legaliseren. Afhankelijk van de vraag of het aanwezige bedrijf in het eindbeeld past gebeurt dit of door een passende bestemming of door een aanduiding met uitsluiting. In beide gevallen mogen de activiteiten die op het moment van terinzagelegging plaatsvonden ook



worden voortgezet. De opslag en distributie activiteiten voor de krant en eventueel de tv-gids zijn toegestaan binnen de bedrijvenbestemming.

De handhavingbrief geeft aan dat de 'netwerkbijeenkomsten' al plaatsvonden voor de terinzagelegging. Ambtelijk zal het college dan ook voorgesteld worden het bestemmingsplan (Inventarisatielijst en plankaart) zo aan te passen dat deze activiteiten zijn toegestaan. Dit zal middels een aanduiding met uitsterfregeling gebeuren. Welke aanduiding dat precies moet zijn zal ambtelijk nog moeten worden besproken.

Ten aanzien van de plannen voor een mediatheek geeft mevrouw . : aan dat deze activiteiten, in de vorm van een videotheek, in ieder geval niet passen in het nieuwe bestemmingsplan en dat dit ook niet mogelijk gemaakt zal worden.

Uiteraard staat het de heer , vrij een vorm te verzinnen die wel binnen de bestemmingsplanregels past. De heer , geeft aan dit te begrijpen.

Onder toezegging van de heer . dat de heer . een brief zal krijgen waarin staat dat de handhavingactiviteiten worden aangehouden, wordt het gesprek beëindigd.

Datum
7 december 2009

Pagina
2/2



Van:

Verzonden: maandag 31 mei 2010 16:20

Aan:

CC:

Onderwerp: Markerkant

Beste heer

Ik zou u nog antwoord geven over Markerkant

Ik heb besloten om mijn huur te beëindigen aan de Markerkant. Zal dit jaar mijn activiteiten doen afnemen en de huur beëindigen per 1 januari.

Met vriendelijke groet,

Reclamant 4

Gemeente Almere
Dienst DSO
T.a.v. Mevr.
Postbus 200
1300 AE Almere

Inkomen poststuk Gemeente Almere		10 DEC 2009	
Erst Afdeling	Nr.	DSO/roeg/5607	
Afwachting- vestiging ☐ ja ☐ neen	Fotokopie voor		
	1		
	2		
	3		
	4		

Betreft: Markerkant 10- en 10-

Almere, 9 december 2009

Geachte mevrouw Kriele,

In navolging van ons gesprek heden morgen doe ik u bij deze als bijlage de reeds eerder overhandigde memo toekomen.

Zoals vandaag ook mondeling gemeld en toegelicht hebben wij bezwaren tegen het voorontwerp bestemmingsplan.

Volgens afspraak ontvangen wij graag een verslag van hetgeen besproken is.

In afwachting van uw reactie

Met vriendelijke groet,

MEMO ***De Residentie Markerkant.***

Markerkant 10-11 en 10-13

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| - Gesprekken met gemeente Almere: | Vanaf eind 2006 |
| - Indienen bouw aanvraag: | 7 mei 2007 |
| - Aankoop grond: | 28 augustus 2007 |
| - Afgifte bouw aanvraag: | 15 januari 2008 |
| - Start Bouw | maart 2008 |
| - Opleveringen "De Residentie" : | maart 2009 |

Probleemstelling 1.

Wij hebben per 28 augustus 2007 een stuk grond aan de markerkant aangekocht van de gemeente en RABO vastgoed. Voor het indienen van de bouw aanvraag en de aankoop van de grond hebben wij in samenwerking met de gemeente een plan bedacht "De Residentie". Zoals wij al vele keren met succes hebben gedaan in de gemeente Almere.

In dit plan is volledig rekening gehouden met het toenmalige bestemmingsplan en de toekomstvisie markerkant 2015. De toekomstvisie geeft aan dat PDV functies toegestaan worden in Markerkant 10, 11 en 16.

Het project De residentie is gebouwd en ontwikkeld o.a. voor de doelgroep PDV. Indien in het nieuwe bestemmingsplan geen PDV wordt toegestaan ontstaat er een groot probleem. → Kapitaalvernietiging en schade.

Doel: Toestemming in het nieuwe bestemmingsplan voor PDV bestemming voor het gebouw "De Residentie".

Probleemstelling 2.

De Almeerse Ondernemer wil een unit huren in "De Residentie" voor het gebruik als showroom van maatwerk meubelen. Deze klant krijgt op 11 november 2009 bij de gemeente te horen dat deze zicht niet mag vestigen in het pand. Het nieuwe bestemmingsplan laat dit niet toe.

Echter: Deze klant valt echter niet onder de PDV functie gezien hij geen winkelfunctie heeft. Hij showt de meubelen in de ruimte voor geïnteresseerden. Betalingen geschieden per bank of bij aflevering.

Doel: Op zeer korte termijn toestemming voor deze klant om zicht te vestigen in "De residentie"

Aanwezig

dh. , dhr. , mw. (gemeente), mw.

(gemeente)

Afwezig

Kopie aan

Mondelinge inspraakreactie m.b.t. voorontwerp-bestemmingsplan Markerkant 2009, betreffende Markerkant 10- en

Datum bespreking
9 december 2009

De heren en hebben in overleg met de gemeente Almere, in het bijzonder met de afdeling EZ en GZ, een plan ontwikkeld op basis van de *Toekomstvisie Markerkant 2015* voor het gebouw 'de Residentie', Markerkant 10- en . Er wordt een plattegrond met een aantal foto's overhandigd waar het door hen ontwikkelde bedrijven- verzamelgebouwen op staan afgebeeld. De heren geven aan dat de units 2 t/m 12 een overheaddeur hebben en de units 1 t/m 13 juist een groot raam (showroomruimte) en ruimere parkeergelegenheid hebben.

Locatie
Stadhuis

Verslagnummer

Bijlage(n)

Voordat de heren en een vergunning aanvragen bij de gemeente, zoeken zij van te voren uit of hun plannen ook echt mogelijk zijn.

Pagina
1/2

Tijdens het voortraject van dit bedrijven verzamelgebouw werd de vergunningaanvraag aangehouden (contactpersoon van VTH) omdat er een nieuw bestemmingsplan in de maak was en er een voorbereidingsbesluit gold. De heren hebben het gesprek met mevr. Kriele aangevraagd omdat op grond van het voorontwerp bestemmingsplan het pand niet gebruikt mag worden ten behoeve van perifere detailhandel. Mevr. geeft aan dat zij op basis van de informatie die zij op dat moment had (bouwvergunningdossier), het voorontwerp bestemmingsplan heeft opgesteld maar dat deze informatie mogelijk niet compleet was.

De heren en geven aan geen toezeggingen van de gemeente over het toegestane gebruik op papier te hebben. Zij verwijzen echter naar de op dat moment geldende beleidsnota *Toekomstvisie Markerkant 2015*. Op basis van de *Toekomstvisie*, waarin stond dat in dit deel van Markerkant perifere detailhandel passend is, is het plan ontwikkeld. In de bouwaanvraag is daarom een deel van de units ook vormgegeven als showroomruimte. Pas nadat door de gemeente was aangegeven dat het plan akkoord was, is de bouwaanvraag ingediend. Mevr. geeft aan bereid te zijn het bestuur te adviseren om p.d.v. mogelijk te maken voor het betreffende pand. De definitieve beslissing ligt echter bij het bestuur.

Mevr. benadrukt nog dat perifere detailhandel iets anders is dan reguliere detailhandel en dat reguliere detailhandel niet is toegestaan, ook niet als het pand de bestemming DH-P krijgt. Voor de heren en ; is het duidelijk dat er geen gewone detailhandel is/wordt toegestaan.



De heren geven desgevraagd aan dat Esthers bruidshop zich niet in het pand zal vestigen, maar dat zij op haar 'oude' locatie op Markerkant 12 blijft.

Datum
9 december 2009

De heren en : vragen of er een duidelijke omschrijving kan worden gegeven van wat pdv inhoudt. Mevr. verwijst naar blz. 97 artikel 1.53, waar de definitie van perifere detailhandel is opgenomen.

Pagina
2/2

Een pand met een showroom is niet per definitie detailhandel. Indien er geen kassafunctie is, kan dit een aanduiding zijn dat het geen sprake is detailhandel, maar van bijvoorbeeld een internetwinkel. Internetwinkels zijn toegestaan op de Markerkant (zie de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen, art. 3.1, art. 4.1. art. 5.1). Er blijft echter een schemergebied van bedrijfsvoeringen, waarbij niet op voorhand aan te geven is of het gaat om perifere detailhandel, reguliere detailhandel of om bijv. internetwinkel. Een keukenzaak heeft bijvoorbeeld veelal geen duidelijke kassafunctie, maar wordt toch als perifere detailhandel gedefinieerd.

Mbt de vraag over detailhandel met een omzet van 10% of 20%, verwijst mevr. naar blz. 96, art. 1.50 van het voorontwerp bestemmingsplan Markerkant, waarin de definitie voor ondergeschikte detailhandel is opgenomen.

De heren geven aan dat op de Markerkant 12 een cowboylarzen winkel (Raw Hide) gevestigd is, met alleen een showroom, dus zonder kassa. Hun verkoop gaat voor ca.80% via het internet. De eigenaar wil nu een nieuwe vestiging beginnen in de Residentie, met op maat gemaakte meubels. Dit houdt in: op de Markerkant staan de showroommodellen, mensen kunnen op de Markerkant kijken/bestellen, de heer Lode Bisschop (initiatiefnemer/eigenaar) geeft dan de meubelmaker opdracht om de kast te maken, de meubelmaker brengt de kast naar de klant, bestellingen en betalingen zullen vermoedelijk grotendeels via internet verlopen. VTH heeft aangegeven dat dit niet past in het huidige en ook niet in het toekomstige bestemmingsplan omdat er geen perifere detailhandel is toegestaan op deze locatie. De heren bestrijden dat het hier gaat om perifere detailhandel omdat er geen kassafunctie aanwezig zal zijn. Mevr. geeft aan dat er inderdaad discussie over mogelijk is en probeert de exacte activiteiten te achterhalen. De heren geven echter aan dit ook niet precies te weten. Mevr. concludeert dat dit probleem in ieder geval opgelost zal zijn als de locatie daadwerkelijk de bestemming DH-P krijgt, maar dat daar op dit moment geen zekerheid over geboden kan worden.

De heren en : informeren naar de planning van het nieuwe bestemmingsplan.

Tot eind januari 2010 zijn de wettelijke overlegpartners in de gelegenheid hun opmerkingen te maken over het voorontwerp. Omdat het bestemmingsplan nu nog in de voorontwerpfase is, geldt er nog geen wettelijke termijn. Omdat een ander bestemmingsplan mogelijk voorrang krijgt van het bestuur zal het waarschijnlijk wat langer duren voor de volgende fase van het bestemmingsplan ingegaan kan worden, waardoor het niet mogelijk is een concrete planning aan te geven.

Mevr. zegt toe met VTH in overleg te gaan over het verzoek van de heer Lode Bisschop en de heren op de hoogte stellen van het voorlopige ambtelijke standpunt. Mevr. verzoekt de heren tot slot de mail met de inspraakreactie te ondertekenen, dan wel opnieuw schriftelijk (niet via mail) bij de gemeente in te dienen, zodat deze officieel als inspraakreactie kan worden ingeboekt.

Gemeente Almere



reclamant 6

050

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Markerkant

Na aanleiding van jullie Voorontwerp bestemmingsplan van de Markerkant zag ik dat ons bedrijf 250 vierkante meter detailhandel heeft dit moet zijn 500 vierkante meter zowel beneden als de boven verdieping.

Graag zouden wij dit aangepast zien in het definitieve bestemmingsplan.

Met Vriendelijke Groet.

Markerkant

Almere

036-

ingekomen poststuk gemeente Almere	17 DEC 2009
Dienst/Afdeling	Nr. <i>dso/2009/5748</i>
<i>dso/rom</i>	Fotokopie voor
advies	2
besluit	3
aanpak	4

redomant 7

Wethouder postbus gemeente Almere	1300 VB 2009
Dienst/Afdeling DSO/rom	Nr. DSO/2009/5788
Ontvangst- nummer	Fotokopie voor 1 2 3 4

Het College van Burgemeester en Wethouders

Mvr. _____

Antwoordnummer 600

1300 VB ALMERE

uw referentie
Markerkant 2009

onze referentie

datum
16 december 2009

contact

e-mail

telefoon

betreft: Wijziging bestemmingsplan Markerkant

Geacht College,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van _____ op het voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009.

In de tekst wordt op pagina 23 aangegeven dat middels de wijziging op dit bestemmingsplan het nachtelijke gebruik van de zomerkoelers mogelijk is.

Dit bestemmingsplan beslaat echter niet de aangrenzende gebieden ten noorden en ten westen van de "Markant" waardoor de beperking nog steeds van kracht blijft!

Voor het geval dat de nieuwe geluidzone niet in de aangrenzende gebieden is geïmplementeerd verzoeken wij u dringend de procedures voor het wijzigen van deze bestemmingsplannen zo snel mogelijk in gang te zetten. (Vóór 1 januari 2010).

Hoogachtend,

Bijlage: Onderzoek geluidseffecten door bureau Peutz

ir. G.M.A. Perquin
ir. J.H. Granneman
ir. M.L.S. Vercammen
ir. J.F.W. Koopmans
ir. P.H. Wapenaar

ir. P.H. Heringa
ir. J.J. Mertens
ing. R.P.M. Jansen
ing. J.H.N. Buijs
ir. J.A. Huizer
ir. J.F. Wijnia
ir. N.J. van Oerle
ir. G.W. Lassche
ir. B. Snoelj
ir. C.I. Esmeijer
ir. J.A. Eijssackers
ir. S.P.M. van den Akker
ir. G.M. van Uffelen
P.J. van den Boogaard
A.W. Alders
ing. H.M. Bruggema
R. Brink
ing. L.F.M. Lemmers
D.R.C. Slaut
Th. W. Scheers
ing. E.H.A. de Beer
ir. M.P.M. Luyckx
ir. F.A.G.M. Schermer
ing. D.J. den Boer
ing. D.W. De Leeuw
ir. M.A. Wolfert

Mook, 14 december 2009

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Markerkant
Ref.: GL/GvL/LvI/FI 1988-1-BR

Geachte heer

Op verzoek van uw heer hebben wij de akoestische aspecten in het Voorontwerp Bestemmingsplan "Markerkant 2009", Almere bezien in relatie tot de vergunde geluidruimte voor de Warmtekrachtcentrale (WKC) en de Hulpwarmtecentrale (HWC) van Electrabel.

Naast de door de heer per email toegezonden documenten hebben wij hierbij gebruik gemaakt van informatie weergegeven op de website van de gemeente Almere.

Voorgeschiedenis

In 1996 is voor de WKC een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer aangevraagd naar aanleiding van een gewijzigde bedrijfsvoering en de voorgenomen bouw van twee extra hulpketels. Hierbij is voor de "representatieve bedrijfsvoering" uitgegaan van continu bedrijf met alle installaties behorende tot de inrichting (inclusief koelers op volle capaciteit). Uit het bij de aanvraag gevoegde akoestische rapport (rapport nr. FC1988-8 d.d. 12-11-1996) bleek dat in de aangevraagde bedrijfssituatie niet volledig zou worden voldaan aan de vigerende geluidzone Wgh.

Daar op dat moment reeds bekend was dat de geluidzone zou worden verruimd, is bij de vergunningverlening in 1997 door het bevoegd gezag (de Provincie Flevoland) hierover het volgende aangegeven: *"Uit de aanvraag blijkt dat B&W van de gemeente Almere voornemens zijn de betreffende bestemmingsplannen op korte termijn aan te passen zodanig dat de geluidscontour van de WKC weer binnen de geluidzone van het bestemmingsplan valt. [...] In het licht van het bovenstaande lijkt er geen belemmering te zijn om de aangevraagde activiteiten toe te staan met uitzondering van het nachtelijke gebruik van de zomerkoelers. Een besluit over dit gebruik zal moeten*

www.peutz.nl
info@peutz.nl

Peutz bv
Paletsingel 2, Postbus 696
2700 AR Zoetermeer
Tel. (079) 347 03 47
info@zoetermeer.peutz.nl
www.peutz.nl

Peutz bv
Lindenlaan 41, Molenhoek
Postbus 66, 6585 ZH Mook
Tel. (024) 357 07 07
info@mook.peutz.nl
www.peutz.nl

Peutz bv
L. Springeriaan 37, Postbus 7
9700 AA Groningen
Tel. (050) 520 44 88
info@groningen.peutz.nl
www.peutz.nl

Peutz GmbH
Düsseldorf, Bonn, Berlin
info@peutz.de
www.peutz.de

Peutz SARL
Paris, Lyon
info@peutz.fr
www.peutz.fr

Peutz bv, London
info@peutz.co.uk
www.peutz.co.uk

Daidalos Peutz bvba, Leuven
info@daidalospeutz.be
www.daidalospeutz.be

Köhler Peutz Geveltechniek bv
Zoetermeer
info@gevel.com
www.gevel.com

Opdrachten worden aanvaard en
uitgevoerd volgens De Nieuwe
Regeling 2005

NLingenieurs (v/h ONRI)
ISO-9001:2000 gecertificeerd
KvK nummer: 12028033
BTW identificatienummer
NL004933837B01

worden aangehouden totdat het bestemmingsplan in een passende geluidzone voorziet”.

In de geluidvoorschriften is aangegeven dat het door de WKC veroorzaakte geluidniveau op de vigerende zonegrens niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

In 2007 is, naar aanleiding van een door Electrabel destijds overwogen wijziging aan de zomerkoelers, door de gemeente Almere een kaart verstrekt waarop de voorgestelde nieuwe zonegrens was aangegeven. De 50 dB(A) etmaalwaardecontour zoals berekend ten behoeve van de vergunningaanvraag in 1996 (figuur 7 in rapport FC 1988-8) paste volledig binnen deze voorgestelde zonegrens.

Voorontwerp Bestemmingsplan “Markerkant 2009”

Uit de op de website gepubliceerde tekst van het Voorontwerp Bestemmingsplan en de bijbehorende plankaart kan o.a. het volgende worden afgeleid:

- de ligging van de zonegrens rondom de WKC is (in elk geval voor wat betreft het plangebied “Markerkant”) exact gelijk aan het zonewijzigingsvoorstel zoals dit in 2007 door de gemeente Almere is verstrekt;
- in paragraaf 3.6.1 van de tekst is o.a. aangegeven: *“de vergunning is verleend met de restrictie dat de zomerkoelers in de nachtperiode niet in werking mogen zijn (de oorzaak van de overschrijding van de zone), totdat de gemeente de zone in het bestemmingsplan heeft aangepast. Deze aanpassing geschiedt dus in dit bestemmingsplan.”*

Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat het bestemmingsplan “Markerkant” slechts een gedeelte (ongeveer de helft) van de totale herziene zone omvat. Zolang de bestemmingsplannen van de aangrenzende gebieden (ten noorden en ten westen van het nu beschouwde plangebied) nog niet zijn aangepast aan de herziene zone, is nachtelijk bedrijf met de zomerkoelers nog steeds niet mogelijk binnen de restricties van de vigerende vergunning! De hierboven aangehaalde bestemmingsplantekst suggereert ten onrechte dat dit wel het geval is;

- de zonegrens rondom de HWC is niet gewijzigd. Deze zone valt overigens wel volledig binnen het plangebied “Markerkant”. De bedrijfsvoering met de HWC zoals aangevraagd in december 2008 (zie rapport F 19121-1 d.d. 8 december 2008) valt volledig binnen de restricties van de zone. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het plan niet conflicteert met de voor de HWC benodigde geluidruimte.

Advies

Zoals hiervoor reeds is aangegeven valt slechts een gedeelte van de (herziene) geluidzone rondom de WKC binnen het plan Markerkant. Het is niet duidelijk hoe de geluidzone in de omliggende bestemmingsplannen is meegenomen. Ook de website van de gemeente Almere alsmede het digitale landelijke plankaartoverzicht van het Ministerie van VROM bieden hier geen inzicht in. Het is echter zeer onwaarschijnlijk dat



de nieuwe geluidzone ook al in de aangrenzende bestemmingsplannen is geïmplementeerd. Dit betekent dat buiten het plangebied Markerkant de "oude" ligging van de zonegrens nog steeds van toepassing is en de WKC vooralsnog geen nachtelijk bedrijf met de zomerkoelers kan voeren.

Vanaf 1 januari 2010 is het niet meer mogelijk om een (zone)wijziging die meerdere plangebieden bestrijkt, in één keer middels een zgn. "parapluplan" te regelen. Dit houdt in dat alle betreffende bestemmingsplannen apart dienen te worden gewijzigd.

Geadviseerd wordt om in de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan de gemeente Almere te vragen naar de status van de herziene geluidzone voor de WKC in relatie tot de aangrenzende plangebieden (met name de gebieden ten noorden en ten westen van "Markerkant"). Is de nieuwe geluidzone inmiddels reeds geïmplementeerd in deze bestemmingsplannen? Indien dit niet het geval mocht blijken, wordt geadviseerd om de gemeente dringend te verzoeken de procedures voor de betreffende bestemmingsplanwijzigingen zo snel als mogelijk in gang te zetten.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben ingelicht en bereid een en ander nader toe te lichten verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Peutz bv

Reclamant g

Ingekomen poststuk gemeente Almere	28 DEC 2009
Dienst Afdeling DSO/ROM	Nr. DSO/2009/5919
	Fotokopie voor
	1
Ontvangst	2
Bevestiging	3
☐ ja	
☐ nee	4

Gemeente Almere

t.a.v. :

Stadhuisplein 200

1300 AE Almere

Almere, 23 december 2009

Geachte Mevrouw Kriele,

Naar aanleiding van uw schrijven dd 19 november 2009, met referentie DSO/2009/4633sd bericht ik u als volgt.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft ervoor gekozen om voor alle aanwezige bedrijven een positieve bestemming te verlenen.

U verzoekt in uw schrijven te controleren of ons bedrijf goed is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit is niet het geval. Ik ben sinds oktober van dit jaar huurder van unit gelegen aan de Markerkant. Ik heb daar een afhaal en bezorg cateringbedrijf gevestigd.

Met deze brief verzoek ik u dan ook mijn bedrijf als zodanig op te nemen in de lijst van reeds gevestigde bedrijven op de Markerkant.

Graag wordt ik met mijn bedrijf ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen als zijnde afhaal en bezorg catering bedrijf. Het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan biedt daar immers de ruimte voor.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd verblijf ik met een vriendelijke groet,

Hoogachtend,

Markerkant

Almere

reclamant 11

Almere-Stad
Tel.: 036-

Fax:
Rabobank
Postbank:
Internet:

Opgezonden poststempel gemeente Almere		23 DEC 2009
Dienst/Afdeling DSO/ ROM	Nr. DSO/2009/5934	
Ontvangst- bevestiging	Fotokopie voor 1 2 3 4	
AANGETEKEND ☒ ja ☐ neen		

**College van burgemeester
en wethouders van Almere**
Postbus 200
1300 AE Almere

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009.
Locatie: Markerkant

Almere, 23 december 2009.

Geachte mevrouw / mijnheer,

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan willen wij als volgt reageren;

Na uw bestemmingsplan uitgebreid bestudeerd te hebben, kunnen wij ons niet aan de indruk onttrekken dat er nogal wat onduidelijkheden in dit voorontwerp staan. Uw medewerkers konden ons op de inloopavond ook geen opheldering verschaffen. Door middel van dit schrijven willen wij e.e.a. vastleggen om in een later stadium misverstanden te voorkomen.

In uw vooraankondiging (brief d.d. 19 november 2009 kenmerk DSO/2009/4633sd) schrijft u:

"Alle bestaande bedrijven hebben in het plan een positieve bestemming gekregen. Waar deze bestemming echter afwijkt van de toekomstige visie (zie het hierna beschreven functionele profiel) is het voor het college de bevoegdheid opgenomen deze bestemming te wijzigen."

Samengevat is het volgende functionele profiel vastgelegd in het voorontwerp bestemmingsplan:

- Markerkant 14: "Gemengd profiel, centrumrand"
- Groothandels-, industriële en ambachtelijke bedrijven;
- Voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning (max 150 m² bvo per vestiging);
- Sportvoorzieningen.

In deze samenvatting ontbreekt dus de PDV perifere detailhandel waar ons bedrijf onder valt!

Markerkant
Almere-Stad
Tel.: 036-

Fax:
Rabobank
Postbank:
Internet:

Op pagina 46 van voorontwerp bestemmingsplan schrijft u:

"Deelgebieden 14 + 15: Gemengd profiel/Centrumrand: Bestemming van de huidige toegelaten functies (zoals ambachtelijke, industriële en groothandelsbedrijven). De aanwezigheid van een aantal kleine bedrijfspanden biedt de mogelijkheid voor vestiging van ateliers en startende bedrijven. Huidige van het profiel afwijkende bedrijven worden ingepast. Nu aanwezige reguliere detailhandel wordt tijdelijk toegelaten (na vertrek geen hernieuwd gebruik)."

Ook hier ontbreekt dus de PDV perifere detailhandel waar ons bedrijf onder valt!

Ook op het bijgevoegde plankaartje is onduidelijkheid troef want als je de kleuren volgt zou de bestemming perifere detailhandel alleen in het oranje gedeelte toegestaan zijn en is ons deel van het kaartje is paars gekleurd met als bestemming bedrijf.

Deze onduidelijkheden gaan zo het hele voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009 door en het maakt ons enigszins wantrouwend t.o.v. de inhoud van dit plan.

Omdat ons bedrijf specifiek gebouwd is als autobedrijf en een zeer groot onbebouwd buitenterrein heeft is het (zonder ingrijpende en kostbare verbouwingen) moeilijk in te passen in een andere branche en is ons pand "waardeloos" als d.m.v. een nieuw bestemmingsplan beperkingen opgelegd worden. Dit geldt voor het moment en voor de verre toekomst!

Kortom indien uw "voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009" voor nu of de toekomst beperkingen oplegt t.o.v. de huidige bestemming en mogelijkheden van ons bedrijfspand en buitenterrein maken wij hiertegen d.m.v. dit schrijven bezwaar en zullen wij nu of in de toekomst mogelijke planschade claimen.

Tegen uitbereidingen t.o.v. de huidige bestemming maken wij geen bezwaar.

Wij verzoeken u ons schriftelijk te berichten of "het voorontwerp bestemmingsplan Markerkant 2009" beperkingen kent t.o.v. het huidige bestemmingsplan Markerkant, het gaat hierbij om onze locatie, Markerkant

Ervan uitgaande u voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw antwoord.

Hoogachtend;

reclamant 10

Postadres
Bezoekadres
Telefoon
E-mail

Fax

D50/rom		D50/2009/5928	
1		1	
2		2	
3		3	
4		4	

Tevens per telefax: 036 – 539 9955
Aantekenen met handtekening retour

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

, 23 december 2009

Betreft: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan "Markerkant 2009, Almere-Stad

Geacht college,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan "Markerkant 2009" van maandag 23 november 2009 tot en met maandag 4 januari 2010, en naar aanleiding van mijn overleg met mw. en mw. van 16 december 2009, dien ik hierbij een inspraakreactie in.

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet voor Markerkant , ter plaatse van kopgebouw De Mondriaan en De Mondriaan units, in de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "detailhandel perifeer", "detailhandel" en "dienstverlening". Zoals uit de "Inventarisatie bestaande bedrijven" (bijlage 1 van het voorontwerpbestemmingsplan) blijkt, is in kopgebouw De Mondriaan thans Kwantum gevestigd. In De Mondriaan units zijn ingevolge de "Inventarisatie bestaande bedrijven" onder meer winkels in de wooninrichting-branche gevestigd, zoals Tutto Bagno & Cucina (sanitair en keukens), Mondaine (parket & interieur), en Aqua Paradise (badkamers).

Markerkant en , waar onder meer Leen Bakker en Praxis zijn gevestigd, die net zoals kopgebouw De Mondriaan en De Mondriaan units in eigendom zijn van , verkrijgen grotendeels de bestemming "Detailhandel-Perifeer". Uw college heeft ten onrechte niet tevens op Markerkant , althans het kopgebouw De Mondriaan en De Mondriaan units, voorzien in de bestemming "Detailhandel-Perifeer".

De voorgeschiedenis van deze kwestie leert dat de gehele Markerkant, inclusief Markerkant , door uw college is bestempeld als locatie waar perifere detailhandel gewenst en toegestaan is. Hierna volgt een overzicht van de inhoud van de meest relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

Beleidsstukken

Nota Vestigingsbeleid perifere detailhandel gemeente Almere (1999)

Reeds in 1999 is dit beleidsdocument opgesteld waarin onder perifere detailhandel wordt verstaan: "(...), *"bouwmarkten, (...) keukens en sanitair en de gehele woninginrichting, waaronder meubelen"*. In de nota is neergelegd dat de huidige PDV-structuur in Almere tamelijk diffuus is: met uitzondering van DoeMere is sprake van een aanzienlijke ruimtelijke spreiding van PDV-activiteiten over bedrijventerreinen. De vestigingsmogelijkheden voor PDV-activiteiten zijn beperkt. Omdat perifere detailhandelsactiviteiten volgens de vigerende bestemmingsplannen slechts beperkt zijn toegestaan, zijn er op korte termijn nauwelijks nog uitgifte-mogelijkheden op de bestaande bedrijventerreinen voorhanden, aldus de nota.

Als algemene uitgangspunten worden genoemd: *"het bestaande diffuse aanbodstructuur op de lange termijn geleidelijk proberen te herstructureren door het clusteren en concentreren van de clustergevoelige PDV-activiteiten op een beperkt aantal bestaande locaties en een nieuwe PDV-locatie"*. Ook is vermeld: *"Bestaande illegale detailhandelsvestigingen op bestaande bedrijventerreinen worden gelegaliseerd."*

Op de matrix PDV-Locatieprofielen is de gehele Markerkant, zowel voor de clustering woninginrichting als keukens/sanitair, aangewezen als locatie 'Voor'. Bij 'Woninginrichting' wordt over Markerkant opgemerkt: *"Ligging bij stadscentrum, samen clusteren met keukens/sanitair, mogelijkheden koop"*. Bij 'Keukens/sanitair' wordt over Markerkant opgemerkt: *"Aanzetten tot keukenclustering ingezet, ligging nabij Stad"*.

Beleidsvisie Bedrijventerrein Markerkant – Almere (2000)

In 2000 is de "Beleidsvisie Bedrijventerrein Markerkant – Almere" opgesteld. Op pagina 6 is vermeld: *"de gemeente Almere schaart zich achter het rijksbeleid ten aanzien van de 'perifere detailhandel' en de verruiming van dit begrip met 'tuincentra' en de complete 'woninginrichtings-branches'"*. Conform het gemeentelijk beleid inzake de perifere detailhandel wordt op Markerkant naast het grotendeels handhaven van de bestaande PDV-structuur (en de bestaande bouwmarkten) een verdergaande clustering van een aantal PDV-activiteiten wenselijk geacht. Dit betreft die van woninginrichting, keukens/sanitair en auto's, aldus de Beleidsvisie op pagina 7. Bovendien zullen de reeds gevestigde

detailhandelsbedrijven die niet onder de toegelaten PDV-branches vallen, positief worden bestemd (p. 31).

Collegenota 13 december 2001 (bijlage 1)

Uit een nota van uw college van 13 december 2001 blijkt dat op Markerkant de volgende beleidslijn wordt ingezet: *“M.b.t. Markerkant (...) detailhandel toestaan en de bestemmingsplannen zodanig te wijzigen waardoor geconstateerde strijdigheid kan worden opgeheven”*.

Notitie inz. Voorontwerp Structuurplan Almere 2010, met een doorkijk naar 2030 (2002) (bijlage 2)

Uit een gemeentelijke notitie inzake het Voorontwerp Structuurplan Almere 2010, met een doorkijk naar 2030, blijkt dat Markerkant vanwege de centrale ligging wordt aangemerkt als locatie die goede mogelijkheden biedt voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen. Ook wordt vermeld dat deze ontwikkeling zich in de praktijk al heeft voorgedaan en deze thans wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Detailhandel in Almere. Ruimte en diversiteit in winkelgebieden

In november 2004 is de nota “Detailhandel in Almere. Ruimte en diversiteit in winkelgebieden” opgesteld. In deze nota worden onder perifere detailhandelsvormen verstaan: *“detailhandel in volumineuze artikelen in de branches: (...), keukens, sanitair/badkamers, en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen, woninginrichting, w.o. meubelen (..) bouwmarkten.”*

Ingevolge deze nota is Markerkant in de Nota Vestigingsbeleid Perifere Detailhandel opgenomen als vestigingslocatie voor bepaalde vormen van perifere detailhandel. Op Markerkant hebben zich in de afgelopen jaren nieuwe bedrijven in de woninginrichting, keukens en sanitair gevestigd. De nota vermeldt op pagina 12-13: *“Om op korte termijn ruimte te bieden aan perifere detailhandel wordt op Markerkant het huidige beleid voortgezet: vestigingsmogelijkheden voor bouwmarkten en woninginrichting, keukens en sanitair. Daarbij wordt gestreefd naar clustering in de zones Markerkant en teneinde trekkracht en kwaliteit te vergroten en vanwege aspecten van verkeerskundige aard. Randvoorwaarden bij vestiging en uitbreiding van PDV zijn: een goede verkeersafwikkeling, het creëren van voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein en aspecten van toegevoegde waarde en beschikbare marktruime (vestigen groter dan 500 m2 v.v.o. via vrijstelling)”*.

Verder wordt als instrumentarium met betrekking tot het bestemmingsplan genoemd: *“Ruimte bieden aan detailhandel op locaties detailhandelsnota; aanpassen bestemmingsplannen aan beleid detailhandelsnota”* (tabel 3). Tot slot wordt Markerkant, gezien de specifieke situering in de centrumrandzone, als een redelijk alternatief gezien voor vestiging op de korte termijn door starters in kleinschalige detailhandel. Zo wordt vermeld: *“Teneinde meer vestigingsruimte voor starters te kunnen bieden, maar deze ook te reguleren en ongewenste vestiging te voorkomen, zal in het bestemmingsplan Markerkant beperkt ruimte mogelijk worden gemaakt voor een aantal kleinschalige vestigingen (via vrijstelling). Hierbij wordt gedacht aan ca. 10 vestigingen.”* (p. 26).

Toekomstvisie Markerkant 2015



In oktober 2005 is de “Toekomstvisie Markerkant 2015” vastgesteld. In deze visie wordt onder perifere detailhandel verstaan: *“de branches Auto’s, Boten, Caravans (...), Wonen/woninginrichting, Keukens/sanitair, Bouwmarkten”*. Op pagina 10 zijn allereerst als de geldende beleidsdoelen van de kaderstellende beleidsdocumenten, zoals het Structuurplan Almere 2010, Kaderplan Bestaande Stad gebiedsgericht uitgewerkt in Stadsdeelvisie Stad West, de Detailhandelsnota en Kantorennota geformuleerd: *“PDV (bouwmarkten, woninginrichting, keukens & sanitair) toegestaan op de gehele Markerkant. Wel wordt gestreefd naar clustering op Markerkant en ”*.

Vervolgens wordt in de Toekomstvisie hiervan afgeweken doordat is neergelegd dat PDV binnen een aaneensluitend gebied dient te worden geclusterd (en). Als redenen voor de clustering op deze gebieden zijn genoemd: *“de goede bereikbaarheid, waarborgen van kwaliteit en de ‘trekkracht’ en herkenbaarheid naar de consument”* (p. 13).

Markerkant als gewenste locatie voor perifere detailhandel

Het voorgaande illustreert dat uw college tot 2005 de gehele Markerkant, inclusief Markerkant , aanmerkte als een gewenste locatie voor perifere detailhandel. Het is daarom onbegrijpelijk dat Markerkant thans niet wordt bestemd met de bestemming “Detailhandel-Perifeer, maar “Bedrijven”. Dit klemmt temeer, nu het niet meer toestaan van perifere detailhandel op Markerkant zowel in de Toekomstvisie als in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd is.

Immers, als redenen om Markerkant juist in de clustering van detailhandel mee te nemen werden in de Detailhandelsnota gegeven: *“teneinde trekkracht en kwaliteit te vergroten en vanwege aspecten van verkeerskundige aard.”* (p. 13).

In de Toekomstvisie zijn het exact dezelfde bewoordingen die worden gehanteerd om Markerkant juist niet meer mee te nemen in de clustering van perifere detailhandel: *“de goede bereikbaarheid, waarborgen van kwaliteit en de ‘trekkracht’ en herkenbaarheid naar de consument”* (p. 13). Deze argumenten vergen volgens de Toekomstvisie clustering op Markerkant . Het komt vreemd voor dat exact dezelfde argumenten worden gebezigd voor twee verschillende opvattingen.

De hiervoor genoemde argumenten van trekkracht, kwaliteit en aspecten van verkeerskundige aard leiden zonder twijfel tot de conclusie dat perifere detailhandel ook op Markerkant is gewenst. Immers, in het voorontwerpbestemmingsplan is voorzien in een extra ontsluitingsweg op Markerkant naar Markerkant . Hiermee is de bereikbaarheid van Markerkant uitstekend te noemen. Bovendien is de uitstraling van De Mondriaan units en kopgebouw De Mondriaan hoogwaardig en zeer herkenbaar naar de consument. Tevens is op deze locatie reeds perifere detailhandel gevestigd. Zoals uit de “Inventarisatie bestaande bedrijven” (bijlage 1 van het voorontwerpbestemmingsplan) blijkt zijn immers onder meer Kwantum, Tutto Bagno & Cucina (sanitair en keukens), Mondaine (parket & interieur), en Aqua Paradise (badkamers) gevestigd. Ook het beleid inhoudende dat bestaande perifere detailhandel wordt gelegaliseerd door het opnemen in het bestemmingsplan, is derhalve ten onrechte niet verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Overigens is het voorontwerpbestemmingsplan evenmin consequent met het tot nu toe gevoerde beleid voor wat betreft Markerkant . Immers, deze locatie wordt zowel in de

kaderstellende beleidsdocumenten, zoals het Structuurplan Almere 2010, Kaderplan Bestaande Stad gebiedsgericht uitgewerkt in Stadsdeelvisie Stad West, de Detailhandelsnota en Kantorennota, als in de Toekomstvisie bestempeld als locatie waar perifere detailhandel geclusterd dient te worden. Toch verkrijgt Marker Kant grotendeels de bestemming “Bedrijf”, terwijl hier onder meer Gamma aanwezig is. Dit illustreert dat bij het opstellen van het gehele voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet consequent het beleid inzake perifere detailhandel is gehanteerd.

Gerechtvaardigd vertrouwen

Het is evident dat en op grond van de hierboven genoemde kaderstellende beleidsdocumenten, zoals het Structuurplan Almere 2010, Kaderplan Bestaande Stad gebiedsgericht uitgewerkt in Stadsdeelvisie Stad West, de Detailhandelsnota en Kantorennota, in de gerechtvaardigde veronderstelling waren dat ook Marker Kant in het nieuwe bestemmingsplan zou worden aangewezen als locatie waar perifere detailhandel is toegestaan. Met de aanwezige bestendige beleidslijn van de gemeente hebben en aanzienlijke investeringen gedaan in kopgebouw De Mondriaan en De Mondriaan units.

Naast deze beleidsdocumenten is bovendien al die tijd door verscheidene ambtenaren bevestigd dat het vestigen van perifere detailhandel op Marker Kant gewenst beleid is en zal worden geaccordeerd door uw college. Deze bevestiging is niet alleen aan en geschied, maar ook aan (potentiële) huurders.

Het is daarom in strijd met de rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel om thans af te wijken van het sinds jaar en dag gevoerde beleid en de mondelinge bevestigingen inhoudende dat ook Marker Kant een wenselijke locatie is voor clustering van de perifere detailhandel.

Conclusie

Op grond van het voorgaande – en de eventueel nog in te dienen aanvullende inspraakreactie, gelet op de opgevraagde maar nog niet ontvangen beleidsdocumenten – verzoek ik uw college de gemeenteraad te adviseren over te gaan tot het bestemmen van Marker Kant, althans het kopgebouw De Mondriaan en De Mondriaan units, als “Detailhandel-Perifeer”. Indien bij het handhaven van de bestaande functies tevens wordt voorzien in de nadere aanduiding “detailhandel”, verzoek ik uw college de gemeenteraad te adviseren dat rekening wordt gehouden met de feitelijke bedrijfsvloeroppervlakte van de afzonderlijke units, zijnde 190 m², zoals thans reeds juist in de plankaart aangegeven voor de betreffende units.

Hoogachtend,

PER FAX 036 5399955

EN PER GEWONE POST VERZONDEN

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Almere

Postbus 200

1300 AE Almere

Almere, 31 december 2009

Ingekomen poststuk gemeente Almere	05 JAN 2010
Dienst/Afdeling DSO/ Ram	DSO/2010/25
Ontvangen bevestiging	
☐ ja	
☐ neen	

Dossiernaar

Dossienummer:

Uw ref.: Voorontwerp-bestemmingsplan "Markerkant 2009"

Behandeld door:

Directe e-mail:

Geacht College,

U heeft bekend gemaakt dat gedurende de periode van 23 november 2009 tot en met 4 januari 2009 het voorontwerp bestemmingsplan "Markerkant 2009" ter inzage ligt en dat gedurende deze periode door ingezetenen en/of belanghebbenden een inspraakreactie kan worden ingediend.

Namens de volgende (rechts-)personen maak ik van de door u geboden gelegenheid gebruik:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Handhaving Markerkant

is eigenaresse geweest van het perceel Markerkant De gemeente heeft handhavend opgetreden tegen met het bestemmingsplan strijdig gebruik van een strook grond aan de voorzijde van de showroom. Daarbij heeft de gemeente zich beroepen op de beginselplicht tot handhaving. Gedurende de handhaving- en bezwaarprocedure heeft

Toelichting op het voorontwerp

Uit de toelichting op het voorontwerp blijkt dat het bedrijfsterrein zich kenmerkt door functiemenging van niet-woonfuncties. Bedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoren, detailhandel en perifere- en volumineuze detailhandel (bouwmarkten, woninginrichtingszaken, autohandelaren) zijn op het terrein gevestigd.

Er hebben zich in de afgelopen jaren tal van ontwikkelingen op het bedrijfsterrein voorgedaan die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. Als mogelijke oorzaak daarvan wordt genoemd interpretatieverschillen bij de toetsing van vergunningaanvragen aan het bestemmingsplan en het jarenlang gedogen. Handhaving zou nauwelijks meer mogelijk zijn. Het feitelijke gebruik van de gebouwen is geïnventariseerd en opgenomen in bijlage 2 behorende bij de toelichting op het voorontwerp. Uit de bijlage blijkt dat er op het terrein veel bedrijven zijn gevestigd die niet passen in de vigerende bestemming.

De toelichting vermeldt tevens dat in het geldende bestemmingsplan was voorgeschreven (door middel van een gevellijn) dat publiekgeoriënteerde delen van bedrijven (showrooms, entrees) op buitenranden van de deelgebieden moesten zijn gericht, om daarmee een voor het publiek visueel aantrekkelijk beeld te geven.

Legaliseringsonderzoek geeft geen volledig beeld

Met het voorontwerp beoogt u het bestaande met het vigerende bestemmingsplan strijdige gebruik te legaliseren. U geeft echter in onvoldoende mate aan welke omstandigheden hebben geleid tot het met het strijdige gebruik en welke maatregelen in het verleden genomen zijn om strijdig gebruik te voorkomen. Hierbij komt nog dat legalisering door middel van een herziening van een bestemmingsplan geen bouwvergunning vervangende titel verschaft. Het legaliseringsonderzoek is daarom naar het oordeel van mijn cliënten onvolledig geweest.

Reden waarom u wordt verzocht:

- alsnog aan te geven of de bedrijven met of zonder ontheffing van het vigerende bestemmingsplan zijn gevestigd; of
- dat de bedrijven anderszins medewerking van de gemeente hebben gekregen om zich op het bedrijfsterrein te vestigen;

reclamant 13

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van Almere
afdeling Vergunningen, Toezicht en handhaving
Team Vergunningen
Postbus 1200
1300 AE ALMERE

Ingekomen poststuk gemeente Almere	18 JAN. 2010
Dienst/Afdeling DSO / ROR	Nr. DSO/2010/249
Ontvangst- bevestiging ☐ ja ☐ nee	Fotokopie voor 1 2 3 4

Van de Heer

Almere

Bet-ell : Bezwa- tegen de verandering van bestemmingsplan te markerkant

Datum : 4-1-2010.

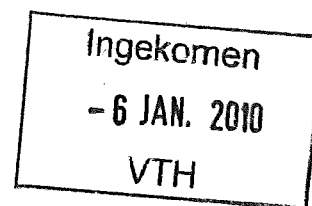
Geachte Heer / mevrouw,

Hierbij maak ik kenbaar dat ik het niet eens ben met het veranderen van het bestemmingsplan te markerkant.

Ik heb begrepen dat de nieuwe bestemmingsplan zullen er voor toestaan, en hierdoor zal ik heel veel klanten missen, en hierdoor zal mijn bedrijf in de problemen komen.

Ik wil graag dit probleem naar toelichten tijdens een hoor-zitting

met vriendelijke groet



~~3 - JAN. 2010~~

inbrengen poststuk gemeente Almere	27 JAN 2010
dienst Afdeling	Nr.
DSO	DSO/2010/425
ROD	Fotokopie voor
ontvangst	1
bevestiging	2
☐ ja	3
☐ neen	

Almere 26-01-2010

Geachte hr./mevr.

Na aanleiding van bijgesloten brief reageer ik.
Wij hebben geen brief van de gemeente ontvangen
mbt het nieuwe bestemmingsplan voor de Marikerkkant

Hierbij wil ik aangeven dat wij daar sinds september
2007 een unit huren.

Hopende u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

Almere

reclamant 15

Ingekomen poststuk gemeente Almere	23 FEB 2010
Dienst/Afdeling	dso/2010/1915
dso/rom	
Verzonden op	
Verzonden door	
Verzonden naar	

Gemeente Almere
t.a.v. college B&W
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Ons kenmerk
2010-02-39401

Contactpersoon

Doorkiesnummer
036-

Datum
19 februari 2010

Onderwerp
Bezwaar Markerkant

Faxnummer
036-

Geachte college,

Onlangs is de sluitingstermijn van het voorontwerp aanpassing Bestemmingsplan Markerkant 2009 verstreken.

Door een onvolkomenheid aan onze kant hebben wij u niet voor deze sluitingsdatum kunnen melden dat, zich aansluit en laat vertegenwoordigen door de KvK en VBA. Deze partijen hebben hun bezwaar ingediend op 21 december 2009.

U begrijpt waarschijnlijk dat het bezwaar van zich met name richt op de legalisering van de reguliere detailhandel. De winkelcentra waar invloed heeft, te weten Citymall 036, Zoetelaarpassage (Stadshart Almere) en Buitenmere (Almere Buiten), worden hierdoor negatief beïnvloed alsook de ondernemers in deze gebieden. Zij worden onevenredig benadeeld met als gevolg het afnemen van de positie van deze winkelgebieden en alle economische gevolgen van dien.

Voor de verdere motivering verwijzen wij naar het ingediende bezwaarschrift van de KvK/VBA van 21 december 2009.

Met vriendelijke groet,

copy: .

Reclamant 3

Gemeente Almere
Antwoordnummer 600
1300 VB Almere

Markerkant
Almere

Almere, 10 december 2009

Geachte heer/mevrouw,

In verband met brand in mijn sportschool (Markerkant) op 9 oktober jl. zijn wij verhuist naar een nieuw pand (Markerkant) per 15 oktober jl.

Het opknappen en verbouwen van het oude pand zou ongeveer t/m april 2010 gaan duren en aangezien dit te lang is, hebben wij besloten een nieuwe start te maken in een ander pand. In het nieuwe pand konden wij meteen beginnen. Dit is goed voor het personeel, onze leden en het bestaan van mijn onderneming.

Ik hoop u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Bijlage: kopie huurovereenkomst

ingekomen poststuk gemeente Almere	16 DEC 2009
Dienst/Afdeling DSO /ROT	Nr. DSO/2009/5730
Ontvangst- bevestiging ☐ ja ☐ neen	Fotokopie voor 1 2 3 4