

Ruimtelijke onderbouwing

**Nieuwbouw bedrijfspand Groene
Kadeweg / Grote Vaartweg te Almere**

Concept

Opdrachtgever:	Team2 Studio voor de Bouwkunst
Rapportnummer:	RB 50.015
Datum vrijgave:	Juni 2018
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Het planologisch kader	5
1.3 Procedurekeuze	7
1.4 Leeswijzer	7
2 PROJECTBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging plangebied	8
2.2 Verkavelingsplan Groene Kaderweg	9
2.3 Huidige situatie	10
2.4 Voorgenomen project	11
3 RELEVANTE BELEIDSKADERS	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Flevoland 2006 – 2015	14
3.2.2 Omgevingsvisie Flevoland Straks (2017)	14
3.2.3 Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011	15
3.2.4 RO-Visie Werklocaties	15
3.2.5 Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland 2016-2021 (2015)	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Omgevingsvisie Almere (2017)	19
3.3.2 Actualisatie vigerend bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3 (2018)	19
3.3.3 Vuurwerkbeleid	20
3.3.4 Gemeentelijke Visie Werklocaties 2016	20
3.3.5 Detailhandelsvisie 2014	22
3.3.6 Waterplan, stad van het zuiverste water 2017	24
3.3.7 Welstandsnota Almere 2014 (2015)	25
4 OMGEVINGSFACTOREN	26
4.1 Archeologie	26
4.2 Bodem	27
4.3 Ecologie	28
4.4 Fysieke en externe veiligheid	31
4.4.2 Conclusie	33
4.5 Geluid	33
4.6 Luchtkwaliteit	33
4.7 Milieuhinder	34
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	36
4.9 Waterparagraaf	36
4.10 M.e.r.-beoordeling	37
4.10.1 M.e.r.-aanmeldnotitie	37
5 UITVOERBAARHEID	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.3 Economische uitvoerbaarheid	40

1

Inleiding

Het Almeers Caravan Bedrijf (ACB) heeft een aanvraag ingediend om het bedrijf te verplaatsen naar een perceel in het Groene Kadeweggebied, op de hoek van de Grote Vaartweg en de Groene Kadeweg. De verhuizing vindt plaats vanaf het perceel Draaibrugweg 10 (deelgebied De Vaart 1).

De grootte van het perceel (tekening hieronder roze vlak B) bedraagt 8.583 m². Het bouwplan beoogt de realisatie van bedrijfsruimte ten behoeve van een caravanbedrijf en een kampeer/outdoorwinkel met in totaal 3.741 m² b.v.o.; de buitenstallingsruimte voor caravans bedraagt circa 4.797 m².



Figuur 1.1: Een indicatieve weergave van het betreffende plangebied (kavel B).

1.1

Aanleiding en doelstelling

In het kader van de actualisatieplicht is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gebied De Vaart 1,2,3. Momenteel ligt het conceptbestemmingsplan sinds 5 april 2018 ter inzage. Uitgangspunt van dit conserverend plan is dat in beginsel in de bestaande, feitelijke en vergunde situatie (rechtszekerheid) wordt voorzien en dus percelen als zodanig worden bestemd. Op grond van gewijzigde planologische inzichten, afweging van belangen of onbenutte bouw mogelijkheden kunnen de bestaande planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden afwijken van de nieuwe bestemmingsregeling. Ook omdat er in het plan een aantal kleine maar wel nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het overnemen van nieuw beleid en wet- en regelgeving wordt verwerkt, is het

bestemmingsplan anders dan het vorige. Eén van die ontwikkelingen is het mogelijk maken van ACB op de locatie de hoek Grote Vaartweg/Groene Kadeweg te Almere.

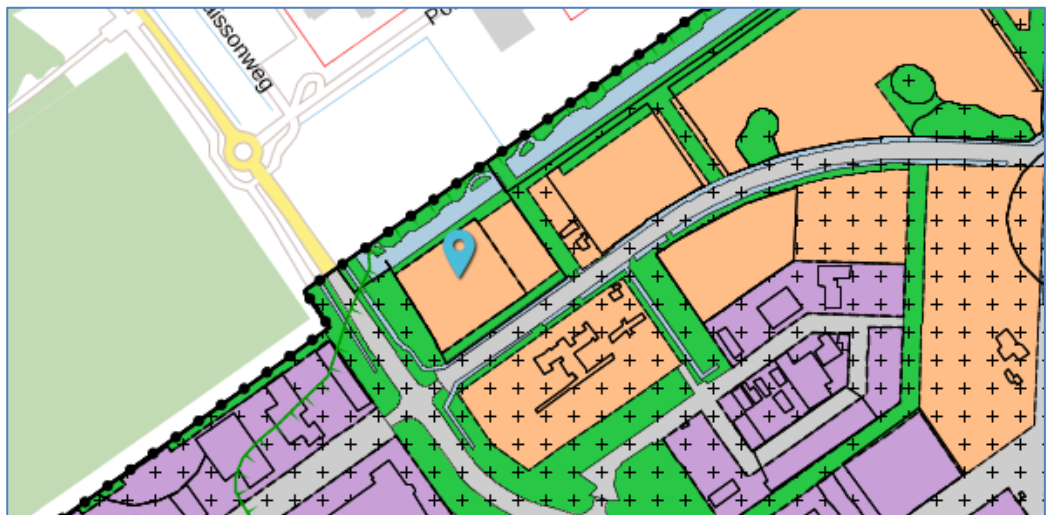
De gemeente Almere heeft aan ACB aangegeven wat inhoudelijk nodig is om de Wabo procedure ten behoeve van een omgevingsvergunning zo snel mogelijk op te starten. Waar mogelijk wordt voor de ruimtelijke onderbouwing gebruik gemaakt van informatie die al beschikbaar is of komt voor de bestemmingsplanactualisatie De Vaart 1,2,3, waarin het gebied Groene Kadeweg wordt meegenomen. Deze actualisatie is momenteel lopende.

1.2 Het planologisch kader

De bedrijfsactiviteit van ACB valt onder zgn. perifere detailhandel. Deze bestemming ligt nu niet op het genoemde af te nemen perceel. Zowel het vigerende bestemmingsplan voor de Groene Kadeweg, de Detailhandelsvisie Almere 2014 en de Gemeentelijke Visie Werklocaties (2016) staan deze activiteit hier nu niet toe. Het vestigen van ACB op deze locatie overschrijdt in beginsel de grenzen van het ruimtelijk-planologisch beleid. Om de vestiging van ACB op deze locatie mogelijk te maken is voorgenomen een maatbestemming op te nemen in het te actualiseren bestemmingsplan, echter deze heeft nu nog geen bindende status en bevindt zich nog in de conceptfase.

Conceptbestemmingsplan

Het te actualiseren bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3 is d.d. 5 april 2018 gepubliceerd. Het conceptplan heeft geen formele status. Het plan geeft echter de intenties weer van de voorgenomen actualisatie en neemt specifieke ontwikkelingen in het gebied, zoals de vestiging van ACB, mee.



Figuur 1.2: Een weergave van het conceptbestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3

Het te actualiseren bestemmingsplan speelt in op de ontwikkeling op de locatie de hoek Grote Vaartweg/Groene Kadeweg te Almere. Het plan maakt de vestiging van ACB op deze locatie mogelijk (maatbestemming).

De gronden hebben de beoogde enkelbestemming Gemengd. Binnen deze bestemming geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50% en bouwhoogte van

12 meter. Daarnaast geldt voor deze gronden een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 1' en een gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven, dienstverlening of andere functies uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd, inclusief bijbehorende detailhandel als ondergeschikte bedrijfsactiviteit en ondergeschikte workshops;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-detailhandel perifeer -1' ook detailhandel in ACB-goederen;
- per bedrijf, dienstverlening of andere functie ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van bij het bedrijf behorende kantooractiviteiten;
- per bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- opslag, herverpakking of verkoop van consumentenvuurwerk en theatervuurwerk tot maximaal 10.000 kg per vestiging/inrichting, indien de veiligheidsafstanden zoals bedoeld in art. 1.2 en 1.3 van bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit worden aangehouden ten opzichte van een kwetsbaar object of geprojecteerd kwetsbaar object als bedoeld in het Vuurwerkbesluit en deze veiligheidsafstanden op het eigen terrein worden gerealiseerd met dien verstande dat opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk niet is toegestaan in (bedrijfs)woningen of tot de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- erven;
- verkeers- en verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- terrassen, uitstallingen en standplaatsen;
- straatmeubilair en reclameobjecten;
- groen-, waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen;
- overige functioneel met de hiervoor genoemde bestemmingen verbonden voorzieningen;

een en ander met dien verstande dat:

- risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- inrichtingen als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
- de (gevel)belasting van geluidsgevoelige bestemmingen genoemd in artikel 5.1 mag niet meer bedragen dan de desbetreffende geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) dan wel de vastgestelde hogere waarde.

onder de voorwaarde dat:

- op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, als bedoeld in bijlage 5 Lijst van parkeernormen;

waarbij:

- de in lid o bedoelde parkeergelegenheid voor het parkeren van auto's afmetingen moet hebben, die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan, indien de afmetingen bij langsparkeren tenminste 2 m breed bij 5,5 m lang (waarbij de eerste en laatste parkeerplaats 6 m lang zijn) en bij

andere parkeervormen (b.v. haaksparkeren) tenminste 2,5 m breed en 5 m lang bedragen. In geval van parkeergarages en /of afgesloten parkeerterreinen van 20 of meer parkeerplaatsen gelden de eisen uit de NEN 2443:2013nl of een vervangende meer recente regeling ten aanzien van parkeergelegenheid.

Conclusie:

Op grond van het te actualiseren bestemmingsplan is de vestiging van ACB op deze locatie mogelijk (gemaakt). Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan kan op basis van een omgevingsvergunning (zie paragraaf 1.3) geanticipeerd worden.

1.3

Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit').

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: *"Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;"*

Voor de omgevingsvergunning geldt in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10 Wabo. Dit betekent dat de vergunning in beginsel binnen 26 weken besloten dient te worden nadat de aanvraag is ingediend (verlenging met maximaal 6 weken is mogelijk). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, dient gemotiveerd te worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Voor dit project is de gemeente Almere (het college van burgemeester en wethouders) het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over deze procedure en de mogelijkheid geboden om desgewenst het bouwplan te agenderen voor een raadsvergadering.

1.4

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het kaderstellend beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project toegelicht.

2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

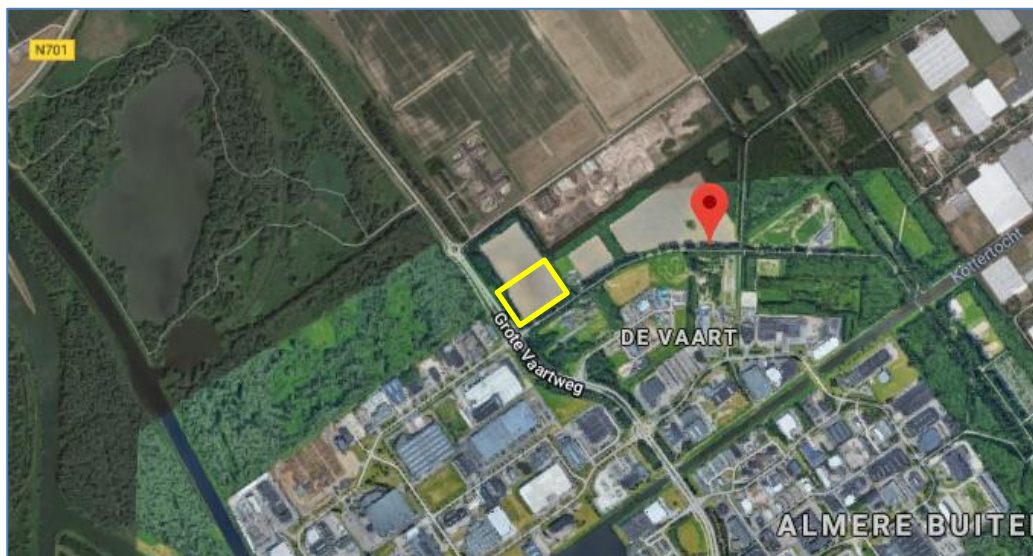
Industrieterrein De Vaart, waarbinnen de Groene Kadeweg valt, maakt onderdeel uit van het stadsdeel Almere Buiten. Dit stadsdeel is de meest oostelijk gelegen kern. Zie in onderstaande verbeelding het plangebied in rode cirkel weergegeven.



Figuur 2.1: Een weergave van het plangebied (rode cirkel) in relatie tot de stad Almere.

Groene Kadeweg

Dit is een specifiek bedrijventerrein gelegen tussen de bedrijventerreinen De Vaart IV en De Vaart II (tegen de Gordingweg aan). De Groene Kadeweg, groot ruim 14 ha netto, wordt gekenmerkt door een groen parkachtig karakter te midden van bedrijfsmatige activiteiten en vormt daardoor een groene buffer tussen deze relatief zware bedrijventerreinen. Ruimtelijk-functioneel gezien heeft het gebied een dubbele functie. Naast de groene, scheidende functie heeft het gebied ook een belangrijke functie voor het vestigen van (recreatieve) voorzieningen en bedrijven.



Figuur 2.2: Een weergave van het plangebied (gele kader) in relatie tot de directe omgeving.

2.2 Verkavelingsplan Groene Kaderweg

De verkaveling is weliswaar eenvoudig van structuur maar het stedenbouwkundig / landschappelijke beeld wijkt nogal af van reguliere bedrijventerreinen aangezien de kavelgrenzen bestaan uit brede groenstroken. Samen met de laanvormige beplanting van de Groene Kadeweg draagt dit voor een belangrijk deel bij aan het blijvende groene karakter. Deze stroken zullen worden uitgegeven, waarbij ze onderdeel zullen uitmaken van de stedelijke randvoorwaarden. Op deze wijze wordt het groene karakter gewaarborgd en worden er als het ware 'groene kamers' gevormd. Ook het aanwezige groen op het uit te geven terrein zal zoveel mogelijk moeten worden gehandhaafd. Het kappen van bomen moet zo veel mogelijk worden vermeden, ook op het uitgegeven terrein. Het plangebied is hieronder weergegeven in kavel 7.



Figuur 2.3: Een weergave van de verkavelingstekening uit het ontwikkelingsplan Groene Kadeweg

2.3

Huidige situatie

De huidige locatie is braakliggend en wordt (mede) gebruikt voor agrarische doeleinden. Het perceel ligt op de hoek Grote Vaartweg/Groene Kadeweg te Almere. Het perceel is aan beide wegen omzoomd met groen en bomen. Deze groene elementen zijn als zodanig bestemd in het conceptbestemmingsplan (figuur 2.1). Hieronder een aantal weergaven van de hoeklocatie.



Figuur 2.4: Het perceel en plangebied gezien in oostelijke richting gezien vanaf de Grote Vaartweg.



Figuur 2.5: Het perceel en plangebied gezien in noordoostelijke richting gezien vanaf de kruising Grote Vaartweg en Groene Kadeweg, duidelijk zichtbaar is het agrarische grondgebruik



Figuur 2.6: Het perceel en plangebied gezien in noordelijke richting gezien vanaf de Groene Kadeweg.

2.4 Voorgenomen project

De grootte van het perceel bedraagt 8.583 m². Het bouwplan beoogt bedrijfsruimte ten behoeve van een caravanbedrijf en een kampeer-/outdoorwinkel met in totaal 3.741 m² bedrijfsvloeroppervlakte; de buitenstallingsruimte voor caravans bedraagt 4.797 m².



Figuur 2.7: Een weergave van de situatietekening met een terreinindeling.

De verkoop van caravans is een vorm van perifere detailhandel. De activiteiten betreffen primair de verkoop van caravans en daarmee aanverwante kampeerartikelen. Een apart verkoopartikel is vuurwerk dat slechts in de maand december verkocht wordt, maar op locatie wel wordt opgeslagen in een bunker.

Op de huidige locatie aan de Draaibrugweg 10 mogen volgens het huidige bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3 (conform artikel 3 lid 1d) op de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden behorende tot de milieucategorie 2 tot en met 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij hier tevens toegestaan is (gronden op de kaart aangeduid met B-II) perifere detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel in wonen/woninginrichting, keukens/sanitair, bouwmarkten en tuincentra. Deze beperking houdt in dat alleen de zogenaamde ACB-goederen, zijnde auto's, boten, motoren en caravanverkoop mogelijk is. Behalve de verkoop van caravans worden ook aanverwante artikelen verkocht, zoals artikelen voor de inrichting van een caravan en outdoorartikelen ten behoeve van de vakantiebeleving. De verkoop van deze artikelen ligt in het verlengde van de verkoop van caravans; het is een logisch voortvloeisel van de caravan-verkoop.

De beoogde nieuwe locatie is een hoeklocatie die gunstig gelegen is langs een hoofdontsluitingsweg, de Grote Vaartweg, een zichtlocatie. Deze leent zich goed voor

een dergelijke consumentgerichte functie. Wat het aantrekken van verkeersbewegingen betreft, blijft de verkeersdrukte beperkt tot de rand van het bedrijventerrein. Momenteel is het bedrijf al gevestigd in de omgeving van de beoogde locatie. Het bedrijf heeft hier een zekere reputatie opgebouwd. Mede gelet hierop en gelet op de ligging van het beoogde perceel is er dan ook de bereidheid vanuit de gemeente om medewerking aan de vestiging van ACB op deze locatie te verlenen. Het perceel is op de verbeelding voorzien van een specifieke aanduiding, waarmee detailhandel in ACB-goederen mogelijk is. Op het nieuwe perceel is ook de bouw van een bedrijfswoning mogelijk.

3 Relevante beleidskaders

Het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente werkt door in de manier van bestemmen van gronden en bouwwerken. In de toelichting van het te actualiseren bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3 d.d. 5 april 2018 is een overzichtstabel opgenomen met daarin de beleidsdocumenten staan vermeld, maar tevens op welke manier de verschillende beleidsdocumenten doorwerken in dat beoogde bestemmingsplan.

Aangezien voorliggende ruimtelijke onderbouwing een voortvloeisel en uitwerking van dat bestemmingsplan is, zijn die beleidskader uit dat plan direct van toepassing op voorliggende onderbouwing. In de volgende paragrafen worden een aantal relevante rijks-, provinciale en gemeente beleidskaders weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden.

Voor het betreffende plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciaal Omgevingsplan Flevoland 2006 – 2015*

In het Omgevingsplan Flevoland 2006 (Omgevingsplan) is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een samenbundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan (onder de Wet ruimtelijke ordening nu een Structuurvisie), Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid. Hoofddoel is het creëren van een goede woon-, werk- en leefomgeving in Flevoland, waarbij de verstedelijking is ingepast in een hoogwaardige landelijke omgeving en past bij de huidige en toekomstige infrastructuur. Creatie van aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maakt Flevoland onderscheidend van andere provincies.

In het kader van de komst van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is het Omgevingsplan op onderdelen herzien. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de juridische doorwerking van het Omgevingsplan na inwerking treden van de Wro. Een tweede herziening van het Omgevingsplan heeft betrekking op de waterhuishouding. Naar aanleiding van de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is het onderwerp waterkwaliteit in het Omgevingsplan aangepast. Onder meer de waterlichamenkaart en de waterkwaliteitsdoelen en –maatregelen zijn vastgelegd. Het tweede onderwerp is de wateropgave, ook wel bekend onder de naam Waterbeheer 21-ste eeuw. De aanpak en de rolverdeling bij het oplossen van de wateropgave is nader bepaald en vastgelegd. Tenslotte is van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele kleinere zaken te repareren c.q. meer uitvoeringsgericht te maken.

In 2017 is de Omgevingsvisie FlevolandStraks vastgesteld. Deze vervangt Deel I van het Omgevingsplan Flevoland.

Het verzoek is in overeenstemming met het Omgevingsplan.

3.2.2 *Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)*

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van Flevoland. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities er zijn voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de provincie vormt de basis voor de visie.

In 2030 en verder is Flevoland de kroon op de Nederlandse poldertraditie. Het toont waar Nederland groot in is: land maken uit water en hierin een samenleving tot bloei laten komen. Bij nieuwe ontwikkelingen is er evenwichtige aandacht voor fysieke, sociale en economische aspecten. Gelijktijdig wordt de eigenzinnige schoonheid van de oorspronkelijke opzet van de polders gekoesterd. Flevoland draait in 2030 grotendeels op duurzame energievoorziening. Kansen van de veranderende economie, waaronder circulaire economie, worden benut. In 2030 en verder onderscheidt Flevoland zich bovenregionaal met een aantal voorzieningen, die van excellente kwaliteit is, bijvoorbeeld excellente woonmilieus in Almere en groenblauwe natuur- en recreatiegebieden langs de randen van de Flevopolders.

In de Omgevingsvisie staat niet precies beschreven wat, waar en wanneer moet komen. Met de Omgevingsvisie wordt de koers voor de lange termijn uitgezet. Hierbij worden de bovenlokale opgaven met een provinciaal belang en met een langetermijnperspectief gedefinieerd. De visie is richtinggevend voor alle andere - deels verplichte - provinciale programma's en plannen.

Deze Omgevingsvisie vervangt het visiedeel (deel I) uit het Omgevingsplan 2006. De beleids- en uitvoeringsdelen uit het Omgevingsplan 2006 worden in de toekomst gefaseerd vervangen door onder meer programma's en regels in een omgevingsverordening.

Voor het plangebied betekent dit dat de plannen niet in strijd zijn met de Omgevingsvisie.

3.2.3 *Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011*

De provincie Flevoland heeft een Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied opgesteld voor werklocaties. De doelstelling van het locatiebeleid is vierledig:

- Versterking van de economische ontwikkeling van Flevoland;
- Beheersing van de mobiliteit door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets;
- Efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarbij het parkeerbeleid een belangrijk ondersteunend instrument is.

In de beleidsregel worden zeven locatietypen onderscheiden, die weer in de drie categorieën 'centrummilieus', 'gemengde woonwerkmilieus' en 'specifieke werkmilieus'.

Het plangebied maakt onderdeel uit van De Vaart en een 'specifiek werkmilieu'. De Vaart 1,2,3 is een specifiek werkmilieu-regulier bedrijventerrein. Deze terreinen zijn bedoeld voor bedrijven, kantoren en voorzieningen die qua schaal en functioneren (bijvoorbeeld milieuhinder, externe veiligheid, omvangrijke goederenstromen, autosnelweg ontsluiting) niet passen in centrummilieus en gemengde woonwerkmilieus. Specifieke werkmilieus zijn goed bereikbaar per (vracht)auto en veroorzaken daarbij zo min mogelijk overlast voor de directe omgeving. Een goede verbinding met het hoofdwegennet is daarom belangrijk. Het autoverkeer moet zo snel en veilig mogelijk op het hoofdwegennet kunnen komen.

Als vervolg op de beleidsregel heeft de provincie een nieuwe visie op werklocaties in voorbereiding genomen. Deze wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.2.4 *RO-Visie Werklocaties*

Gedeputeerde Staten van Flevoland hebben op 28 juni 2016 de RO-visie Werklocaties Flevoland vastgesteld. Het doel van de visie is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik van werklocaties zodat het aanbod passend is bij de behoefte en regionaal is afgestemd. Het maatschappelijk effect dat de provincie daarmee wil bereiken is slim en zuinig ruimtegebruik. Om dit te bereiken worden acht leidende principes gehanteerd:

1. Ladder voor duurzame verstedelijking staat centraal. Aangezien de juridische borging van de ladder al sinds 1 oktober 2012 is geregeld in het Bro, gaat de provincie geen aanvullende juridische vereisten toevoegen. De provincie is verantwoordelijk voor het generiek toezicht op de toepassing van de ladder.
2. Echte stappen zetten in creëren van marktspanning en deprogrammeren. Met de (samenwerkende) gemeenten in Flevoland zal de provincie de (regionale) behoefteraming voor bedrijventerreinen, kantoren en winkels uitwerken en confronteren met het aanwezige en toekomstige aanbod. Waar nodig zal de provincie met de gemeenten extra stappen zetten om te komen tot het deprogrammeren van plannen en locaties.
3. Dynamisch voorraadbeheer: centraal hierin staan drie zaken: 1) werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, 2) waar mogelijk schrappen van plannen die niet de beoogde kwaliteit toevoegen en 3) onder voorwaarden toevoegen en goede, nieuwe voorraad.
4. Aanpak herstructurering en duurzaam beheer: tot eind 2015 kunnen aanvragen voor de PHP-regeling worden ingediend. Verwacht wordt dat de middelen uit het PHP dan ook op zijn. Om de herstructureringsopgave in de toekomst ook aan te pakken ziet de provincie twee sporen: 1) terugbrengen van het overaanbod en 2) met (nieuw) instrumentarium meer private actie op bedrijventerrein stimuleren.
5. Duurzaamheid: de provincie streeft naar energiezuinige en klimaatbestendige werklocaties. Dit wil de provincie bereiken door de energievraag te beperken, duurzame energiebronnen in te zetten en energiebronnen zuinig en efficiënt te gebruiken. Daarnaast streeft de provincie naar duurzame mobiliteit. Voor een goede bereikbaarheid dienen nieuwe werklocaties daarom geacommodeerd te worden rond multimodale verkeersknooppunten.
6. Grip op de bestaande voorraad en monitoring: doel is het verbreden van de ontwikkeling van het instrument van de kwaliteitskaart naar alle Flevolandse gemeenten en voor de overige segmenten. Mogelijk kan hierbij aangehaakt worden op systemen die in omliggende regio's zijn en worden ontwikkeld, zoals de monitor werklocaties van het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord.
7. Meer ruimte aan het veld via uitnodigingsplanologie: de komende jaren ligt er een flink aantal opgaven ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van werklocaties. Het is echter niet zo dat de provincie deze problemen alleen gaat oplossen. De rol van de provincie is voornamelijk regisserend en bovenlokaal. De daadwerkelijke aanpak geschiedt in cocreatie met gemeenten, marktpartijen en andere partners. De provincie gebruikt daarbij de 'Ladder van Overheidsparticipatie' om de precieze provinciale rol te bepalen.
8. Stimuleren van pioniers en ruimte voor experiment: de voorliggende veranderopgave roept om creatieve oplossingen. De provincie wil daarom ruimte blijven bieden aan pioniers en 'het experiment'. Per gemeente of regio wil de provincie één of enkele experimenten of voorbeeld projecten starten.

Met het oog op de verschuivende behoefte van formele naar informele locaties neemt de provincie afscheid van de zeven locatietypen uit de beleidsregel 'Locatiebeleid stedelijk gebied 2011'. Voor Almere is er met name een opgave voor bedrijventerreinen (daar is sprake van een mismatch door afnemende en veranderende marktvraag, planvoorraad is te groot), kantoren (afnemende vraag, leegstand loopt op) en winkels (minder vraag, kansrijke en kansarme winkelgebieden onderscheiden). In het

locatiebeleid worden voortaan twee verschillende concepten van werklocaties voor het stedelijk gebied onderscheiden: formele en informele werklocaties.

- a. Formele werklocaties zijn scherp afgebakend, monofunctioneel, bestemd voor handel, industrie en bedrijven in de hogere milieucategorieën. Enige (commerciële) dienstverlening is toegestaan. Beleid is schrappen en deprogrammeren en het tijdelijk anders bestemmen van gronden.
- b. Informele werklocaties zijn locaties in milieucategorieën 1 tot en met 3, waarbij sprake is van een zekere menging met andere functies.

Kantorenlocaties: de opgave is een kwalitatieve groei zonder dat de kwantiteit toeneemt; keuze maken tussen locaties waar uitbreiding mag die echt iets toevoegt aan de bestaande voorraad en locaties waar het aantal kantoren verminderd moet worden; aanvalsplan voor de leegstand opstellen.

Winkels: gemeenten moeten aangeven welke winkelgebieden kansrijk zijn; nieuwe winkelgebieden of grote uitbreidingen worden getoetst aan de Ladder en mogen niet buiten 'stedelijk gebied'; detailhandel op bedrijventerreinen mag niet.

Leisure biedt kansen om de (be)leefbaarheid te vergroten; inspelen op kansrijke ontwikkelingen: kwaliteit toevoegen en toetsen aan de Ladder.

Maatschappelijk vastgoed en zorg: de ladder is bij nieuwe ontwikkelingen bepalend.

De visie bevat een veranderagenda als aanzet voor het noodzakelijke transitieproces dat gemeenten de komende jaren moeten ondergaan bij werklocaties. Hierbij ligt de focus op elf agendapunten waaraan inhoudelijke en procesindicatoren zijn gekoppeld om de voortgang hiervan te monitoren. Gemeenten zijn in de 'lead' op de agendapunten die direct raken aan de ontwikkeling en de realisatie van werklocaties. De provincie is in de 'lead' op de agendapunten met een bovenlokale impact. Het gaat om:

1. Van ontwikkelaarsdenken naar beleggersdenken: toekomstbestendig werklocatiebeleid
2. Bedrijventerreinen: minder en beter
3. Naar kantoren met toekomstwaarde
4. Borgen van levendige centra in Flevoland
5. Meer aandacht en zorg voor maatschappelijk vastgoed
6. Leisure als kans en smeermiddel
7. Nieuwe economische dragers in het landelijk gebied/VAB's
8. Meten is weten: grip op de bestaande voorraad
9. Ruimte voor het experiment: Flevolands pionieren
10. Financieel toezicht: reductie financiële risico's
11. Actuele en realistische convenanten.

Voor het plangebied betekent dit hier sprake is van een formele werklocatie. De vestiging van bedrijven uit de hogere milieucategorieën is hier mogelijk, als zodanig is het bedrijventerrein De Vaart door de provincie hiervoor aangewezen.

3.2.5

Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland 2016-2021 (2015)

De Wet op de waterhuishouding verplicht waterbeheerders eens in de vier jaar een waterbeheerplan op te stellen. In dit plan geven zij aan hoe zij het rijks- en provinciebeleid op het gebied van water vertalen naar concrete doelen en maatregelen voor hun beheergebieden. Momenteel is het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Waterschap Zuiderzeeland van kracht. Het Waterbeheerplan beschrijft welke doelen het waterschap zichzelf stelt en welke maatregelen worden genomen om die doelen te bereiken in de periode 2010-2015. Voor het waterschap is het Waterbeheerplan een belangrijk strategisch document dat een leidraad voor de organisatie is. Waterschap Zuiderzeeland streeft ernaar om samen te werken aan integraal waterbeheer voor een veilige, kwalitatief goede en aantrekkelijke leefomgeving op een open en verantwoorde werkwijze. Deze missie is vertaald naar vier belangrijke doelen: waterveiligheid, schoon water, voldoende water en water en ruimte

Waterveiligheid

Hoog water is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. De primaire keringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. In 2017 komen er nieuwe wettelijke veiligheidsnormen voor primaire waterkeringen. Die houden rekening met de kans op overstromingen en met de schade die daardoor kan ontstaan. Het waterschap wil ook in de toekomst de veiligheid blijven waarborgen door zich voor te bereiden op sociale, ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen. Ook worden de primaire waterkeringen getoetst aan de nieuwe normen en zonodig versterkt. De veiligheid van Flevoland tegen overstromingen wordt binnendijs ondersteund door een compartimenteringsdijk (de Knardijk). Ook de Knardijk wordt onderzocht om te kijken of versterking nodig is. De buitendijkse gebieden worden door middel van regionale keringen beschermd tegen de dreiging van hoog water. Maatschappelijk is er vraag naar bebouwing van of op de waterkeringen aan de randen van de polder. Technisch kan het en daarom werkt het waterschap aan ruimtelijke oplossingen mits de veiligheid gewaarborgd kan worden.

Schoon water

Samen met gebiedspartners wordt gewerkt aan een ecologisch gezond watersysteem in het stedelijk en landelijk gebied. Goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden (structuurdiversiteit) voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied zijn noodzakelijk. Zo worden natuurvriendelijke oevers en vispassages aangelegd. Tegelijk wordt vestiging en verspreiding van exoten tegengegaan. Het Waterschap streeft naar een goede oppervlaktewaterkwaliteit waarbij de aanwezigheid van schadelijke stoffen in het water en de waterbodems geen probleem is. Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat water wordt verontreinigd. Door goed om te gaan met afvalwater zorgt het Waterschap ervoor dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Het waterschap zet de 1e stappen naar een duurzaam afvalwatersysteem: door energie en grondstoffen terug te winnen uit afvalwater wordt de uitstoot van broeikasgassen verminderd en wordt zuinig omgegaan met schaarse nutriënten.

Voldoende water

Het Waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Dit betekent dat het watersysteem zo is ingericht dat wateroverlast wordt voorkomen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De

andere kant van de verwachte klimaatveranderingen is dat ook extreem droge periodes vaker voor zullen komen. Het robuuste watersysteem dat het Waterschap nastreeft zal dan ook in staat moeten zijn om te anticiperen op watertekort tijdens extreme droogte. Daarbij is de feitelijke situatie van het watersysteem ook daadwerkelijk zoals in de legger is beschreven. Het beheer en onderhoud richt zich op het goed functioneren van het watersysteem, daarnaast is het ook afgestemd op het ter plekke gewenste ecologische functioneren van de watergang. Grondwaterbeheer (uitgezonderd drinkwaterwinning, grote industriële onttrekkingen van meer dan 500.000 m³ per jaar en koude-warmte opslag) ligt vanaf 2009 bij het Waterschap. De verschillende eisen die gebruiksfuncties stellen aan het peil, de voorraad en de kwaliteit van het grondwater zullen goed moeten worden afgestemd.

Water en ruimte

Samen met gemeenten gaat het waterschap op zoek naar nieuwe maatregelen om overlast van hevige neerslag of extreme droogte te voorkomen. De ruimtelijke ambities zijn groot (uitbreiding in Almere met 60.000 woningen) en het watersysteem biedt prachtige kansen. Daarom wil het waterschap vroeg bij nieuwe ontwikkelingen worden betrokken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Almere (2017)*

Volgens plan is Almere uitgegroeid tot een moderne tuinstad van stadsdelen in een groen-blauw raamwerk. De omgevingsvisie is erop gericht dit te behouden, maar ook de vele uitdagingen aan te kunnen gaan. Deze visie is gebaseerd op twee principes: organische ontwikkeling (spontaan, geen vast eindbeeld) en adaptief beleid (inspelen op verrassingen, geen blauwdrukken). Deze principes liggen ten grondslag aan vier uitgangspunten:

- ontwikkel en onderhoud het goede.
- van tuinstad naar growing green city:
- onderscheidende positie in metropolitaan netwerk:
- uitnodiging aan iedereen:

Voor het plangebied betekent dit dat de plannen in overeenstemming zijn met in het te actualiseren vigerend bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3, derhalve in overeenstemming met de Omgevingsvisie Almere.

3.3.2 *Actualisatie vigerend bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3 (2018)*

Op 5 april 2018 is het concept bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3 gepubliceerd. Ondanks de informele status van het plan zijn de intenties van de gemeente Almere duidelijk omschreven. De ontwikkellocatie van ACB in het plangebied zijn hierin beschreven. Voor het plan is een maatbestemming gegeven.

De verkoop van caravans is een vorm van perifere detailhandel. De activiteiten betreffen primair verkoop van caravans en daarmee aanverwante kampeerartikelen. Een apart verkoopartikel is vuurwerk dat slechts in de maand december verkocht wordt, maar op locatie wel wordt opgeslagen in een bunker.

Op de huidige locatie van het bedrijf aan de Draaibrugweg 10 mogen volgens het huidige bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3 (conform artikel 3 lid 1d) op de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden behorende tot de milieucategorie 2 tot en met 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij hier tevens toegestaan is (gronden op de kaart aangeduid met B-II) perifere detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel in wonen/woninginrichting, keukens/sanitair, bouwmarkten en tuincentra. Deze beperking houdt in dat alleen de zogenaamde ACB-goederen, zijnde auto's, boten, motoren en caravanverkoop mogelijk is. Behalve de verkoop van caravans worden ook aanverwante artikelen verkocht, zoals artikelen voor de inrichting van een caravan en outdoor artikelen ten behoeve van de vakantiebeleving. De verkoop van deze artikelen ligt in het verlengde van de verkoop van caravans; het is een logisch voortvloeisel van de caravan-verkoop.

Voor het plangebied betekent dit dat de plannen in overeenstemming zijn met in het te actualiseren vigerend bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3 (maatbestemming).

3.3.3 Vuurwerkbeleid

In het vuurwerkbeleid van de gemeente Almere zijn de bedrijventerreinen als locatie aangewezen voor opslag en verkoop van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk. Dit is alleen toegestaan, indien de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit worden aangehouden ten opzichte van een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object of geprojecteerd beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object en deze veiligheidsafstanden op het eigen terrein worden gerealiseerd. De opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan in een woning, bedrijfswoning of bijbehorende bouwwerken.

Vuurwerk wordt alleen in december verkocht en niet vanuit de bedrijfswoning maar vanuit de bedrijfsgebouwen.

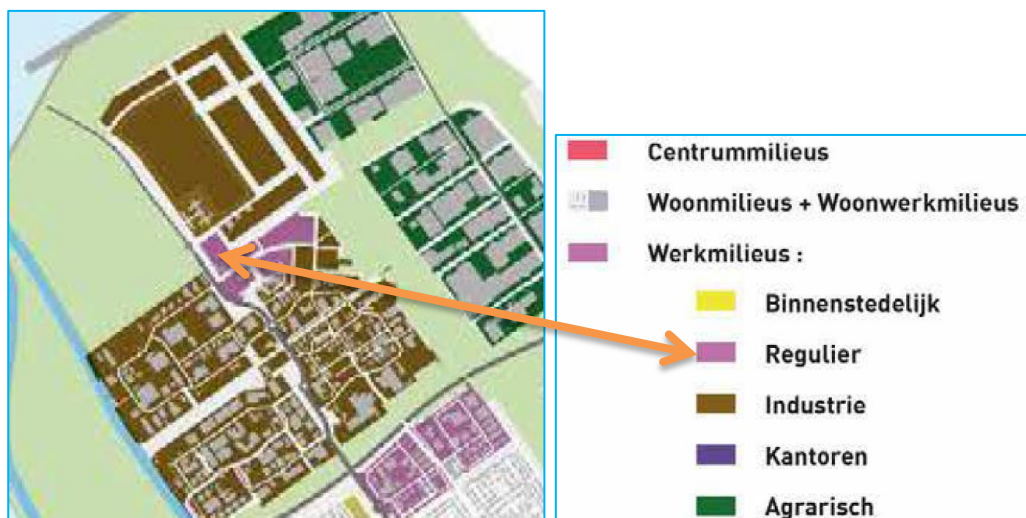
3.3.4 Gemeentelijke Visie Werklocaties 2016

De Gemeentelijke Visie op Werklocaties (= GVW) vormt het beleidskader voor het vestigen van economische activiteiten. De dynamiek in de huisvesting van economische activiteiten is groot en de GVW geeft de kaders om te bepalen waar initiatieven kunnen komen en welke ruimtelijke randvoorwaarden daarbij gelden. Uitgangspunt is dat overal in Almere gewerkt kan worden. Daarbij passen een optimale flexibiliteit en functiemenging. De GVW bestaat uit een leidraad en kaartbeelden, de Vestigingsvisie Horeca Almere 2016 en het beleid voor Facilitypoints.

De leidraad geeft op hoofdlijnen aan welke soorten economische activiteiten zich in welk soort milieu kunnen vestigen en vormt de basis voor bestemmingsplannen. Doel is om initiatieven zorgvuldig in te kunnen passen. De leidraad geeft richting aan waar wat is toegestaan, maar sluit tegelijk ook niets uit, mits dit geen afbreuk doet aan het milieu dat op die plek van toepassing is. Niet alle aspecten lenen zich daarom voor inpassing in bestemmingsplannen zonder dat er sprake is van concrete initiatieven. In individuele gevallen kan afgeweken worden van het beleid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In de GVW worden de volgende milieus onderscheiden:

1. Centrummilieus: mix aan activiteiten met wonen in hoge dichtheid naast elkaar; alleen activiteiten in categorieën A, B of C: winkels, horeca, werken aan huis.
2. Woonmilieus: werken aan huis en kleinschalige, zelfstandige werkplekken in de wijken met beperkte effecten; Indische buurt, Floriadegebied, Olympiakwartier en Duin zijn woon-werkmilieus met mix van wonen en werken (en horeca) onder voorwaarden.
3. Werkmilieus:
 1. Binnenstedelijk: ruimte voor verkleuren naar diverse activiteiten; binnen de kom van woonbebouwing; qua schaal en maat aansluitend op woonomgeving; vanwege ligging tegen woonmilieus alleen categorieën A, B of C; kantoorhoudendheid tot max 50% per bedrijf en/of 1500 m2 zelfstandige kantoren per kavel met een maximum van 25% van het bebouwd gebied per bedrijventerrein; voorzieningen mogen onder voorwaarden (goede ruimtelijke ordening); detailhandel niet met uitzondering van bestaande perifere en ondergeschikt; Naar aanleiding van concrete initiatieven kan wonen eventueel aan de randen van het terrein mits voldaan aan de goede ruimtelijke ordening. Horeca, anders dan ondergeschikt, kan eventueel ook naar aanleiding van concrete initiatieven worden toegestaan.
 2. Regulier: geschikt voor grotere bedrijven (categorie 1 t/m 3.2); voorzieningen en horeca mogen onder voorwaarden (goede ruimtelijke ordening); detailhandel nee met uitzondering van bestaande perifere en ondergeschikt; geen wonen toegestaan.
 3. Industrie: alleen op De Vaart; grootschalige en zware bedrijven (t/m categorie 5.3); mogelijkheden voor andere functies zijn beperkt; geen wonen toegestaan.
 4. Kantoren: categorieën A, B of C; voorzieningen mogen; horeca en wonen mogen onder voorwaarden (goede ruimtelijk ordening); detailhandel mag alleen in Centrum Almere Stad.
 5. Agrarisch: alleen op de Buitenvaart; voorzieningen, horeca (t/m horecacategorie 3) en detailhandel alleen ondergeschikt; wonen alleen in bedrijfswoning of plattelandswoning.
4. Groene milieus: recreëren is de hoofdfunctie; landschap geeft richting aan de vorm en type gebruik van nieuwe initiatieven zodat elke toevoeging het groene milieu versterkt; kleinschalige bedrijven, voorzieningen en horeca zijn mogelijk onder deze voorwaarden.



Milieus		Activiteiten					
		Bedrijvigheid Categorie)3	Kantoor/ kantoor- houdendheid	Voorzieningen	Detailhandel)7	Horeca)8	Wonen
1. Centrummilieus							
2. Woonmilieus	Woningen)1						
	Niet-woningen	A of B					
3. Werkmilieus	a. Binnenstedelijk	A, B, C)4	)5				)10
	b. Regulier	1 – 3.2	50% per bedrijf				
	c. Industrie	3.1 – 5.3	30% per bedrijf	)6		)9	
	d. Kantoren	A, B, C					
	e. Agrarisch	n.v.t.	n.v.t.	ondergeschikt	ondergeschikt		)11
4. Groene milieus)2		1 - 2					

De caravanhandel past binnen de toegestane milieucategorisering en voldoet daarmee aan het beleid.

3.3.5

Detailhandelsvisie 2014

De Detailhandelsvisie Almere 2014 geeft in hoofdlijnen antwoord op de vraag hoe Almere in de komende jaren met detailhandel in de stad wil omgaan. De belangrijkste uitgangspunten voor de detailhandelsstructuur zijn:

- de fijnmazigheid van winkelvoorzieningen;
- de positie van het stadscentrum als hét centrale (winkel)centrum van Almere;
- ruimte bieden aan ondernemers;
- e-commerce faciliteren.

Dit vindt zijn uitwerking in:

- Concentratie van dagelijkse detailhandel in of aan buurt-, wijk- en stadsdeelcentra'
- Concentratie van niet-dagelijkse detailhandel in of aan stadsdeelcentra
- Prioriteit voor kansrijke innoverende concepten
- Verruimen van mogelijkheden voor kleinschalige detailhandel buiten de winkelgebieden
- Vergroten van de verzorgingsfunctie en complementariteit van warenmarkten
- Behouden van ruime mogelijkheden winkelopening
- Handhaven van regels
- Programmering gericht op kwaliteit
- Uitvoeringsparagraaf 'samenwerking markt en overheid'

De detailhandelsvisie bevat een aantal relevante begripsbepalingen, waaronder PDV en GDV. Het (toelatings)kader bevat een verdere vertaling van het beleid:

Economische segmenten	Dagelijks	Niet dagelijks		E-commerce		
		Recreatief	Doelgericht (PDV)	web-winkel	internet-winkel	afhaalpunten
Milieus en Locaties						

industrieterreinen (De Vaart 1-3 en 4)	nee	nee, tenzij ondergeschikt maximaal 20% van het aantal m ² b.v.o. met een maximum van 100 m ² w.v.o.	nee	ja	nee	nee
agrarische bedrijventerreinen, zoals Buitenvaart	ja, mits < 25 m ² w.v.o. in de bedrijfs woning **** en m.b.t. ondergeschikte detailhandel maximaal 20% van het aantal m ² b.v.o. met een maximum van 100 m ² w.v.o. ****	nee, tenzij ondergeschikt maximaal 20% van het aantal m ² b.v.o. met een maximum van 100 m ² w.v.o. ****	nee, met uitzondering van 1 tuincentrum	ja****	ja****	nee

ACB valt onder de noemer van perifere detailhandelsvestigingen. De activiteiten betreffen primair de verkoop van caravans en daarmee aanverwante kampeerartikelen. Een apart verkoopartikel is vuurwerk dat slechts in de maand december verkocht wordt, maar op locatie wel wordt opgeslagen in een bunker.

Op de huidige locatie aan de Draaibrugweg 10 op De Vaart 1, mogen volgens het huidige bestemmingsplan De Vaart I II en III (conform artikel 3 lid 1d) op de bestemming Bedrijfsdoeleinden bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden behorende tot de milieucategorie 2 tot en met 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij hier tevens toegestaan is (gronden op de kaart aangeduid met B-II) perifere detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel in wonen/woninginrichting, keukens/sanitair, bouwmarkten en tuincentra. Dat betekent in feite dus dat alleen de zgn. abc-goederen, zijnde auto's, boten en caravanverkoop mogelijk is.

Bovendien is in het BP bij artikel 3 bepaald dat, afgezien van hetgeen bepaald is in lid 1d, zelfstandige detailhandel niet toegestaan is. Alleen ten behoeve van de toegelaten bedrijvigheid mag maximaal 20% van het totale bruto vloeroppervlak worden gebruikt voor detailhandel, met een maximum van 100 m² verkoopvloeroppervlak.

Al eerder was ambtelijk overeengekomen aan die 100 m² bij deze specifieke vorm van PDV (caravanverkoop) een uitleg te geven in het verlengde van wat in de regel bij perifere detailhandelsvestigingen gangbaar is: de aanverwante artikelen die ACB verkoopt, naast caravans dus, moeten niet gezien worden als ondergeschikte detailhandel, maar liggen in het verlengde van de activiteiten caravanverkoop, zoals kampeer- en outdoorartikelen. Vergelijk tuincentra, bouwmarkten en Welkoops die evenals bedrijven die abc-goederen verkopen in zijn geheel vallen onder PDV. Daarbij is nergens aangegeven welke oppervlakte die aanverwante artikelen mogen innemen. Het is immers logisch en consequent, en eerlijk, dat een bedrijf dat, in dit geval, caravans verkoopt, ook aanverwante artikelen verkoopt in de vakantie/vrijtijds sfeer, zoals ook bouwmarkten en tuincentra naast volumineuze artikelen ook kleinere aanverwante artikelen in hun assortiment verkopen. Dan wordt er een lijn getrokken als het gaat om PDV-vestigingen. Een eerlijk en gelijk speelveld. Dit is al eerder besproken met de afdelingen VTH en Ruimte. Deze kunnen zich vinden in deze redeneerlijn. Bij

PDV wordt in de Detailhandelsvisie in de definitie overigens ook nergens gesproken van een bepaalde oppervlakte aan aanverwante of ondergeschikte detailhandel bij die PDV.

In de Detailhandelsvisie Almere 2014 is PDV overigens in zijn geheel wel weer uitgesloten op industrieterrein De Vaart, dus ook abc-goederen. Immers, De Vaart (1,2,3 en 4) wordt gezien als een industrieterrein en niet als een gemengd of binnenstedelijk bedrijventerrein. Hier paste, zo werd geredeneerd, daarom geen vormen van detailhandel.

De Gemeentelijke Visie Werklocaties (GVW, 2016) volgt wat betreft de detailhandelscomponent de Detailhandelsvisie. In het te actualiseren vigerende bestemmingsplan De Vaart 1,2, 3 is overigens wel het voornemen om de bestaande perifere bedrijfsvestigingen een maatbestemming te geven. Het bedrijf ACB bijvoorbeeld kan dus gewoon blijven zitten.

3.3.6 Waterplan, stad van het zuiverste water 2017

Dit plan is een samenhangende visie voor alle wateraspecten, opgesteld door gemeente en waterschap met meerdere betrokkenen. De ambitie is om Almere verder te versterken als een 'stad van het zuiverste water': een ondernemende, veelzijdige waterstad. Almere beschikt over een royaal, gezond watersysteem in een groene en waterrijke omgeving, dat door de inwoners wordt gewaardeerd. Maar door klimaatverandering is er vaker extreme neerslag, hitte en droogte, is er overlast door de overmatige waterplantengroei en de biodiversiteit blijft achter bij de potentie. Ook is er vraag naar innovaties op watergebied door de bodemdaling en grondstoffenschaarste. Bovendien biedt elk (bouw)project kansen voor duurzame oplossingen en een aantrekkelijke leefomgeving. Dit is een groeiende stad waardevol. Vanuit vier doelstellingen wordt daarom gewerkt aan:

- I. Slim waterbeheer;
- II. Een aantrekkelijke waterstad;
- III. Levend water: biodiversiteit versterken in en langs het water, waterkwaliteit verbeteren ten behoeve van mens en dier;
- IV. Een stad zonder afval(water).

Bij de uitvoering richt de gemeente zich op:

1. wat we nu al doen: waterschap en gemeente spannen zich in voor het goed functioneren van alle waterketens middels het beheer en onderhoud van de blauwe infrastructuur (riolen, zuiveringsinstallaties, sloten en gemalen).
2. wat we anders gaan doen: de wereld verandert snel en dat vraagt om nieuwe oplossingen:
 - a. Almeerders en hun water: activiteiten organiseren samen met inwoners, ondernemers en organisaties, betere dienstverlening, meer en gericht contact over actuele onderwerpen en het sluiten van 'blue deals';
 - b. richtlijnen voor beheer en ontwikkeling: activiteiten om waterbeheer op orde te brengen en water optimaal te integreren in gebiedsontwikkelingen (water is een aantrekkelijk element en de leefomgeving verbetert door de aanwezigheid van water):

- c. innovatietrajecten: samen met kennispartners werken aan drie toekomstopgaven: een toekomstbestendige blauwe infrastructuur (riool in een slappe bodem), het innoveren met nieuwe meren (monitoren gebruik) en het verwaarden van de waterkringlopen (vinden van afzetmarkten en experimenteren met nieuwe technologieën).

Verder kan over water nog worden aangegeven dat de totale opgave voor de Groene Kadeweg een compensatieopgave omvat van 2.000 m². Deze opgave kan in de Fluittocht worden gerealiseerd. Waterschap en gemeente hebben budget om de Fluittocht tussen de nieuwe stuw en de zuidelijke punt meer natuurlijk in te richten. Inzet is om te kijken hoeveel water hiermee te realiseren is.

3.3.7 Welstandsnota Almere 2014 (2015)

Met de Welstandsnota Almere 2015 heeft de gemeente Almere een ommezwaai gemaakt in het welstandsbeleid. De woongebieden en bedrijventerreinen in Almere zijn met het nieuwe beleid welstandsvrij geworden. In deze gebieden behoeven bouwplannen niet meer preventief getoetst te worden op het welstandsaspect.

De verplichte welstandstoets blijft gehandhaafd voor de volgende gebieden en thema's:

- Reclame

Met het aanbrengen van reclameborden in de openbare ruimte en aan gebouwen zijn grote financiële belangen gemoeid. Het risico van wildgroei bij het vrijlaten van reclame in de openbare ruimte is groot. Beperking is noodzakelijk, om te voorkomen dat de architectuur geheel ondergeschikt wordt aan reclame. Een regulerend beleid beschermt bovendien winkels en bedrijven met een kwaliteitsuitstraling.

Voor het plangebied betekent dit dat de plannen bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (artikel 2.1 onder 1. sub a Wabo) eventueel getoetst worden aan de welstandsnota en daarmee niet in strijd mag zijn (artikel 2.10 onder 1 sub d. Wabo).

4 Omgevingsfactoren

Naast het feit dat ontwikkelingen in het projectgebied binnen het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, moet rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het projectgebied. Uitgangspunt voor het project is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat.

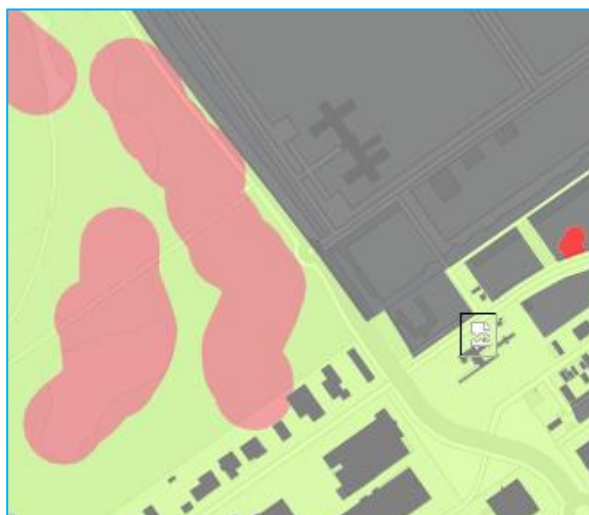
Door medewerking te verlenen mag niet leiden tot nadelige effecten of aantasting van dat bestaand woon- en leefklimaat. Er dient sprake te zijn van een zogenoemde “goede ruimtelijke ordening”. Hieronder zijn de effecten voor de relevante milieuaspecten voor het project beschreven.

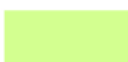
4.1 Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de onderbouwing worden gevoegd.

Het te actualiseren bestemmingsplan voorziet niet in een dubbelbestemming op deze locatie. Ook geeft het uitgevoerde onderzoek in het kader van dat bestemmingsplan ‘(onderzoek S. Warning (2011), Plangebied 3Z6 Groene Kadeweg, gemeente Almere. Archeologisch vooronderzoek : een inventariserend veldonderzoek (waarderende fase)’geen aanleiding tot nader archeologisch onderzoek.

Ook vanuit de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat het gebied als ‘vrijgesteld’ is aangemerkt. Nader onderzoek is niet nodig.



	Vrijgesteld		Waarde 3
	Waarde 1		Waarde 4

4.2

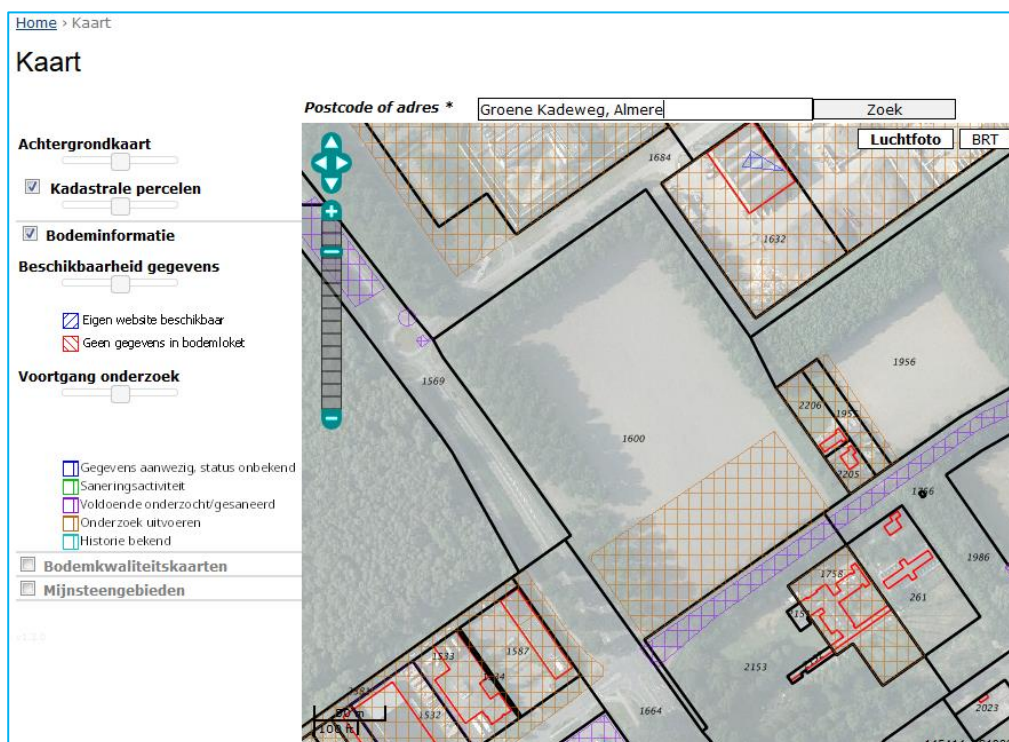
Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Op basis van informatie opgedaan via het bodemloket blijkt dat de gronden waar ACB zich wil vestigen een historie heeft. Onderstaand een weergave van het bodemloket.



Voor het plangebied is in 2007 reeds een onderzoek uitgevoerd, bekend onder 'Rapport FL003401166 3Z6 Groene Kadeweg, dierenpension'. Volgens het bodemloket moet er op de locatie een oriënterend onderzoek worden uitgevoerd naar de aard en ernst van

de (mogelijke) verontreiniging. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Oriënterend Onderzoek' (Sdu, 1993).

Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning van de bouwactiviteit (artikel 2.1. onder 1 sub a Wabo) is een bodemonderzoek (artikel 2.4.1. Bouwverordening) vereist.

PM Resultaten verkennend bodemonderzoek toevoegen. De gemeente zal grondonderzoek doen toekomen = grond met geschiktheidsverklaring = verkennend bodemonderzoek welke voldoet voor bouw aanvraag.

4.3

Ecologie

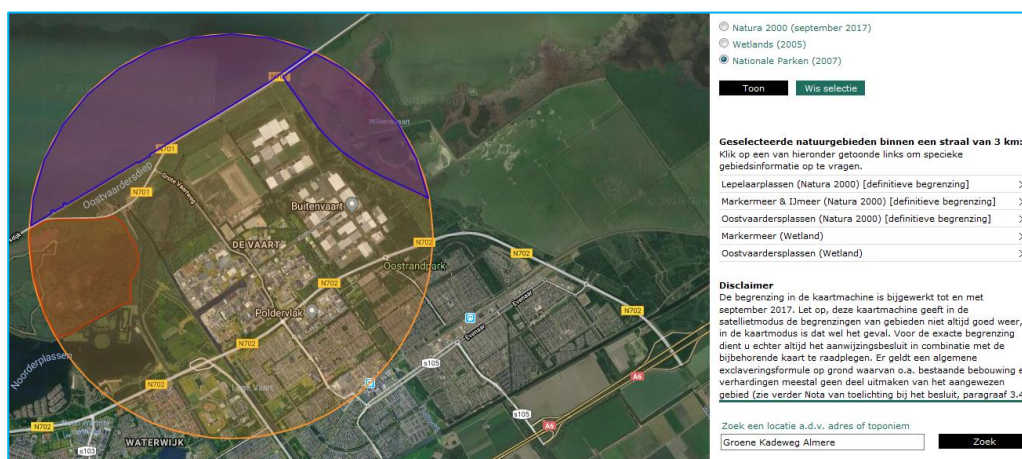
De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Onderstaand is eerst weergave gedaan van de ligging van eventuele waardevolle natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.





Het plangebied maakt geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), maar grenst er wel direct aan (zie bovenstaande figuur). Het plangebied wordt aan de noordwestelijke zijde begrensd door het Wilgenbos. Het Wilgenbos is onderdeel van de ecologische verbindingszone tussen de Lepelaarplassen en de Oostvaardersplassen. Deze ecologische verbindingszone is van nationaal belang voor de natte natuur, en van regionaal belang voor de droge natuur.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied, het dichtstbijzijnde gebied is het gebied Lepelaarplassen op ruim 500 m afstand. Het gebied Oostvaardersplassen ligt op circa 1,4 km afstand van het plangebied. Directe effecten op deze beide gebieden zijn daarmee uitgesloten. Binnen het plangebied komen daarnaast geen soorten voor welke als instandhoudingsdoel voor deze gebieden zijn aangewezen (voornamelijk water- en weidevogels) en ook biedt het geen geschikt foerageergebied voor deze soorten. Gezien de afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden en de aard van de ontwikkeling zijn indirecte effecten (externe werking) op de instandhoudingsdoelen van beide gebieden eveneens op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Het plangebied is ter plaatse jaarlijks in gebruik als akkerbouwland, zo laat onderstaande luchtfoto duidelijk zien.



Vanwege dit grondgebruik en het daarbij behorende intensieve interval van bewerken van deze gronden zullen eventuele waardevolle soorten zich hier niet duurzaam kunnen huisvesten.

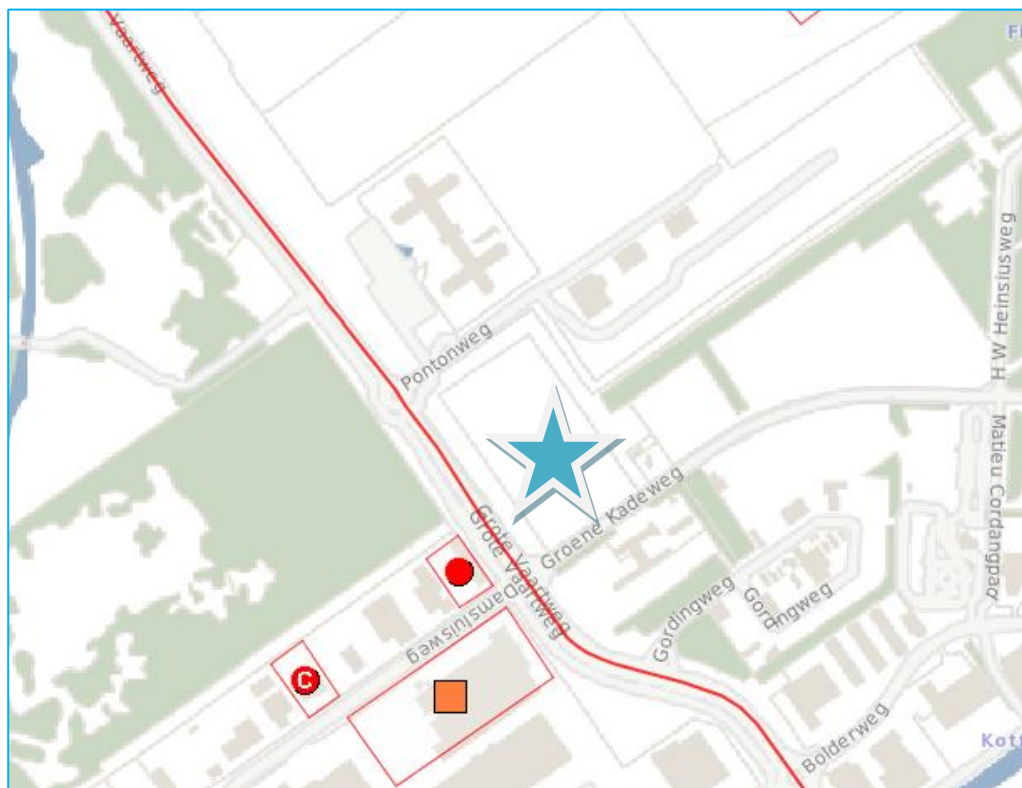
De rondom het terrein aanwezige bomen worden behouden, deze vervullen voor vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis) een vliegroute. Deze blijven onaangetast.

Nader onderzoek naar ecologie is niet nodig.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving, waarbij het plangebied zich bevindt bij de blauwe ster-aanduiding.



4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

4.4.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

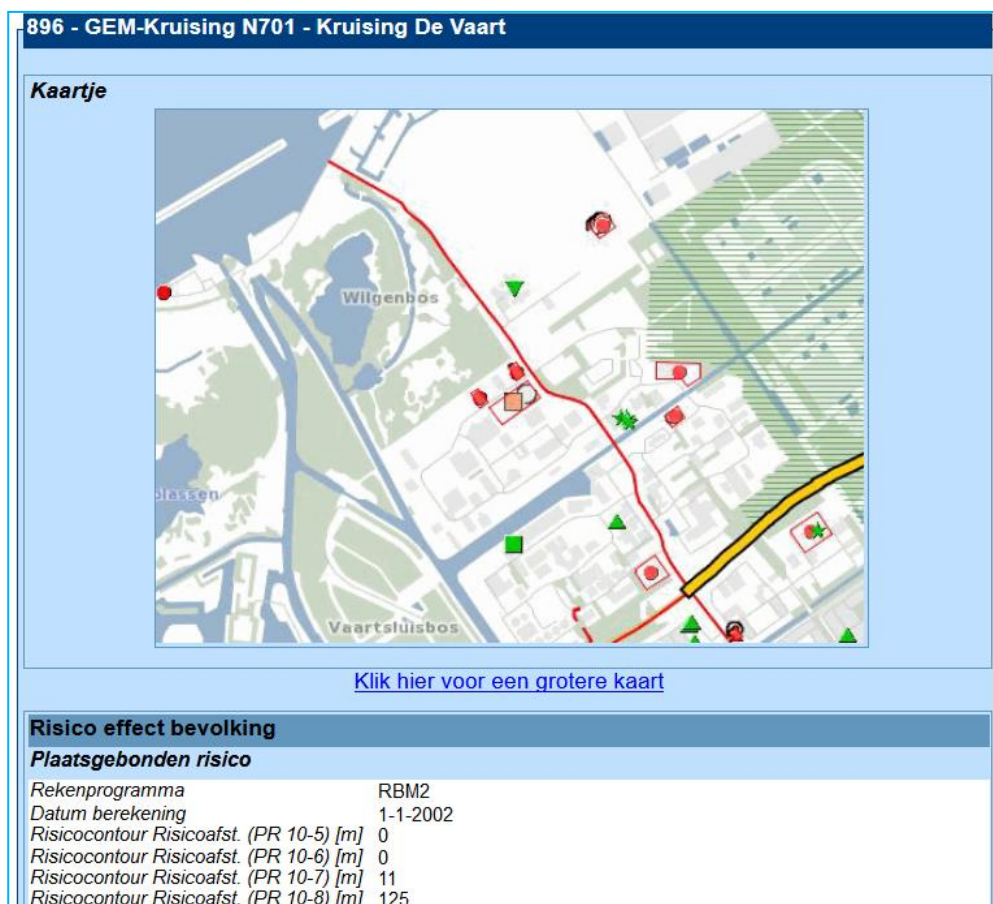
Ten westen van het plangebied bevinden zich een drietal bevi-inrichtingen. De grens van de inrichting betreft ook het invloedsgebied, zodat er geen invloed is van deze bedrijven op het plangebied.

4.4.1.3 Buisleidingen

Er bevinden zich geen hogedruk-gasleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.4 Route gevaarlijke stoffen

Nabij het plangebied bevindt zich een route waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Onderstaand een weergave van de gegevens van de route.



De van belang zijnde PR 10-6 risicocontour bevindt zich op de weg zelf. Voor dit wegvak is geen sprake van een overschrijding van 0,1 x de oriëntatiewaarde zo blijkt uit het onderzoek behorend bij het concept-bestemmingsplan 'De Vaart 1,2 en 3' naar externe veiligheid van deze route

Verantwoording groepsrisico:

Het groepsrisico van de Grote Vaartweg hoeft niet te worden verantwoord, omdat het toekomstig groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

4.4.1.5 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid te verwachten. Nader onderzoek naar externe veiligheid anders dan het onderzoek behorende bij het concept-bestemmingsplan 'De Vaart 1,2 en 3' is niet nodig.

4.5 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Ten behoeve van het project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Geluidmeesters. Het akoestisch onderzoek was benodigd voor het mogelijk maken van de realisatie van een bedrijfswoning aan de Groene Kadeweg te Almere. De locatie is gelegen in de nabijheid van verschillende wegen (Grote Vaartweg en Groene Kadeweg) en op het geluidgezoneerde Bedrijventerrein De Vaart.

De geluidbelasting van het wegverkeer op de Grote Vaartweg en Groene Kadeweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder niet. Voor bedrijfswoningen op het gezoneerde industrieterreinen zijn overeenkomstig de wetgeving geen grenswaarden van toepassing voor industrielawaai. Er kan en hoeft derhalve geen hogere waardenbesluit te worden genomen. Door de OFGV is de geluidbelasting vanwege het gehele bedrijventerrein verstrekt. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de streefwaarde uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening van 65 dB(A), die geldt voor afzonderlijke inrichtingen, niet wordt overschreden.

Op basis van voorstaande wordt gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat mits de gevelwering wordt afgestemd op een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) (conform Bouwbesluit). De karakteristieke geluidwering dient dan voor de maatgevende gevel (geluidbelasting 68 – 35 toelaatbaar binnenniveau =) 33 dB te bedragen.

4.6 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de

AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd. De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstep. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Er is sprake van bedrijfsbestemmingen en gemengde bestemmingen rondom het plangebied. Er is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, waardoor de 2^e kolom van de tabel met richtafstanden van toepassing is.

Het onderdeel geluid is reeds verwoord en er is gebleken dat er akoestisch gezien geen belemmering is.

Verder is in de toelichting van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan aangegeven dat de beoogde nieuwe locatie een hoeklocatie is die gunstig gelegen is langs een hoofdontsluitingsweg, de Grote Vaartweg, een zichtlocatie. Deze locatie leent zich goed voor een consumentgerichte functie zoals ACB. De gemeente wil, mede vanuit het oogpunt van milieu-aspecten, medewerking verlenen aan de vestiging van ACB op deze locatie. Het perceel wordt daartoe op de verbeelding voorzien van een specifieke aanduiding, waarmee detailhandel in ABC-goederen mogelijk is. Op het nieuwe perceel

is ook de bouw van een bedrijfswoning mogelijk. Het voornemen is milieu-hygiënisch als inpasbaar beschouwd. Ook op andere locaties zijn reeds bedrijfswoningen gerealiseerd langs de Groene Kadeweg.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Momenteel heeft het bedrijf ACB een bestaande locatie aan de Draaibrugweg 10 te Almere. Daar staan continue circa 50 caravans te koop op het buitenterrein. De aanwezige winkel heeft een oppervlakte die ongeveer even groot is als de beoogde nieuwe campingshop. In de situatie aan de Draaibrugweg 10 is er sprake van de aanwezigheid van 18 parkeerplaatsen. Op de foto op de volgende bladzijde is de bestaande situatie aan de Draaibrugweg 10 zichtbaar.



In de nieuwe beoogde situatie zijn 25 parkeerplaatsen geprojecteerd. In de bestaande situatie levert het parkeren geen problemen op, behoudens dat er wel eens een aantal auto's langs de straat geparkeerd staan.

Het aantal van 25 parkeerplaatsen is op eigen terrein nader uit te breiden, zodat voor de locatie aan de Groene Kadeweg er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

4.9 Waterparagraaf

Op 12 juni 2018 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis daarvan geldt de normale procedure. Het voorlopige uitgangspuntendocument is

als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Nadere afstemming met het waterschap is noodzakelijk.

PM toevoegen resultaten daarvan.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

4.10.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanvraagnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanvraagnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanvraagnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanvraagnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse omgevingsfactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het nader onderzoeken vereist is.

Milieufactor	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Geen	Gebied is vrijgesteld van archeologisch onderzoek
Bodem	Geen	Gemeente levert onderzoek aan – resultaten overnemen
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten..	De gronden zijn in gebruik als akkerbouwgrond, vanwege het intensieve onderhoud van de gewassen zullen zich hier geen soorten duurzaam huisvesten. De bestaande bomen blijven staan.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Onderzoek heeft uitgewezen dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn.
Bedrijven en milieuzonering	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van solitaire inrichten te verwachten.	
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit.	Het te actualiseren bestemmingsplan voorziet in een toelichting van het aspect Luchtkwaliteit. Op basis van deze inzichten vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de actualisatie van het bestemmingsplan. Het project in het plangebied blijft qua omvang ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.
Verkeer en vervoer	Het project is niet nadelig voor het aspect verkeer en vervoer.	Het te actualiseren bestemmingsplan voorziet in een toelichting van het aspect Verkeer. Wat het aantrekken van verkeersbewegingen betreft, blijft de verkeersdruk beperkt voor het plangebied. Het plangebied grenst aan rand van het bedrijventerrein en grenst direct aan de doorgaande Grote Vaartweg. Op eigen terrein is voldoende gelegenheid op het parkeren te realiseren.
Water	Het project is niet nadelig voor het aspect water.	Het te actualiseren bestemmingsplan voorziet in een waterparagraaf. In het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie

		AWZI op de Vaart. Kwel- en hemelwater wordt in het plangebied afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater in het plangebied.
--	--	--

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van het voorgenomen project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor het verlenen van medewerking aan de beschreven ontwikkeling, door het doorlopen van een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo ('projectafwijakingsbesluit').

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de concept-omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan een zienswijze kenbaar te maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

In dit geval is de gemeente Almere het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer draagt de kosten voor het bouwplan en daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Projectgegevens

Project : ACB Caravans Groene Kadeweg / Grote Vaartweg te Almere
Projectnummer : RB 50.015
IMRO : NL.IMRO.
Versie : 01
Datum : Juni 2018

Opdrachtgever

Team2 Studio voor de Bouwkunst

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl