

Bijlagenboekje Inventarisatie

DE PAAL

Transformatieopgave

Bedrijven Almere Haven De Gouwen



20230803 vastgesteld door gemeenteraad 20231307

Gemeente Almere



Inhoud/Colofon

Inhoud

B 1:	Stedenbouwkundige structuur	4
B 2:	Mobiliteit/Ontsluiting	12
B 3:	GroenBlauw raamwerk	16
B 4:	Groenidentiteiten	18
B 5:	Geluidsniveaus	20
B 6 :	Milieuzonering	24
B 7:	Milieuhinder	26
B 8:	Hittestresskaart	47
B 9:	Kabels en Leidingen	48
B 10:	Bestemmingsplan/Welstandsbeleid	52
B 11:	Nota Parkeernormen	54
B 12:	Leidraad aanvullende functies/functiemix	56
B 13:	IAT processchema	58
B 14:	Bedrijven De Paal	60
B 15:	Overzichtskaart	62

Colofon

Opdrachtgever (ambtelijk):
Afdelingsmanager Stedelijk Beleid: Margreet Schotman
Projectmanager: Melvin Prince, Fred Gerrits

Inventarisatie: Afdeling Stedelijk Beleid

Bijlage 1:

Stedenbouwkundige Structuur



Stedenbouwkundige Structuur

Huidige situatie

Het bedrijventerrein De Paal heeft een gunstige ligging binnen de meerkernige opbouw van de stad en biedt een goede plek voor bedrijvigheid. Qua ligging in het stedelijk weefsel, de hoofdinfrastructuur en de bedrijfsstructuur is de Paal en B loactie met interessante ontwikkelingsgebieden gebieden binnen bereik.

Het bedrijventerrein is niet direct zichtbaar vanaf de snelweg A6 maar ligt toch op een strategische en goed bereikbare locatie in Almere Haven. Twee ontsluitingswegen voor Almere Haven, de Noorderdreef en de Steigerdreef komen samen bij de Paal. Vlakbij aan de A6 ligt het bustransferium voor regionaal en stadsvervoer. Verder ligt het gebied halverwege tussen het centrale recreatiegebied Weerwater en het centrum van Almere Haven. Almere Haven is en ruim aangelegd groen stadsdeel met vooral eengezinswoningen. Omwonenden van De Paal maar ook andere bewoners uit Almere Haven geven aan dat zij graag kleiner willen wonen binnen het stadsdeel. Er is behoefte aan woonruimte voor starters en doorstromers.

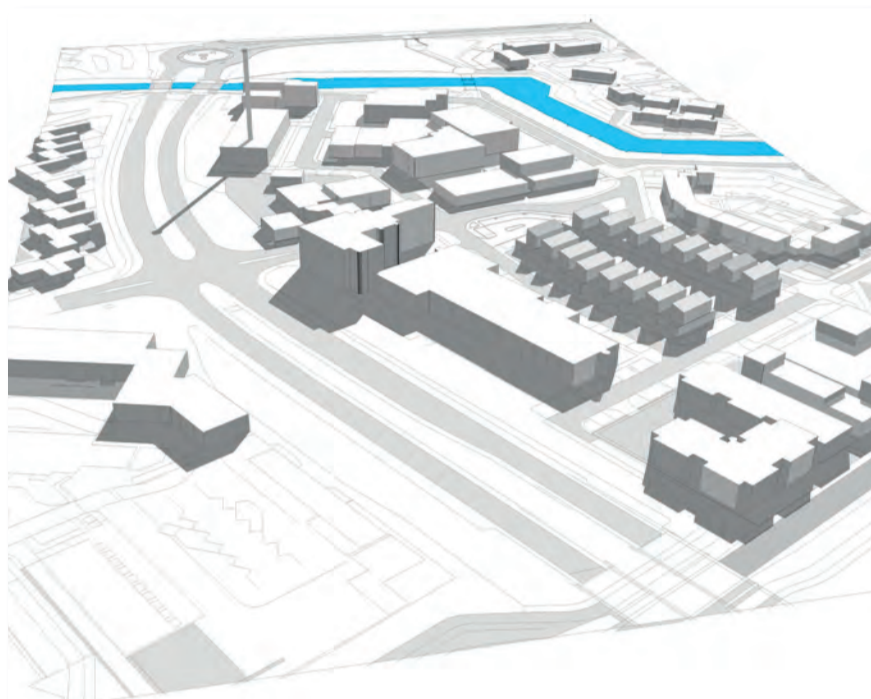
Het bedrijventerrein De Paal is het oudste bedrijventerrein van Almere en is ontwikkeld in de vroege jaren 80. Het is vernoemd naar de goed zichtbare antennemast op het gebouw aan de Noorderdreef. In dit gebouw werd toen de telefooncentrale van de nieuwe stad ondergebracht. Het is het eerste gebouw van Almere Haven en heeft daardoor een bepaalde historische betekenis voor de jonge pioniersstad. Op De Paal waren aanvankelijk ook de overheidsdiensten zoals politie en brandweer gevestigd. Enkele bedrijven zitten er nog vanaf de start in de jaren 80.

Na de verplaatsing van tuincentrum Draaiersplant is in 2002 op De

Paal - Noord een goed functionerend woon-werk project gebouwd. (De Paal 128 - 162). Inmiddels wordt daar meer gewoond dan gewerkt. Het aantal zittende bedrijven is gekrompen, en enkele bedrijven zoeken naar een herbestemming. Ook staan er ruimten leeg of zijn ingevuld met tijdelijke functies. Samen met de Ambachtsmark biedt de Paal mogelijkheden om zich te ontwikkelen tot een bijzonder en kansrijk woon-werkmilieu aan de Noorderdreef.

Het bedrijventerrein is ca. 5,2 hectare groot, ca. 100-170 meter breed en ca. 350 meter lang en vormt een doorgangsbied naar de achterliggende woonwijk De Gouwen. De woonbuurt rond de Overgouw en de Brongauw is namelijk vooral via De Paal te bereiken. Het bedrijventerrein ligt in een ca. 50-70 meter brede (buffer)zone die de woonwijk afschermt van het verkeerslawaai van de Noorderdreef. Het gebied zelf wordt door de ontsluitingsweg verdeeld in een noordelijk en een zuidelijk gedeelte. Ten noorden en ten zuiden liggen groene velden die parkachtig zijn ingericht, doorkruist door wandel- en fietsroutes. In het zuidwesten grenst het terrein aan een brede groen omzoomde gracht. Het terrein zelf kent weinig groen en inrichting en leefkwaliteit zijn niet gericht op een woonmilieu. De aanwezige benzinepomp, autowasserette en het KPN gebouw (telefooncentrale) zorgen voor een beperking van mogelijkheden rondom. De parkeermogelijkheden in het openbaar gebied zijn beperkt.

Aan de overkant van de Noorderdreef liggen de bedrijventerreinen De Steiger en De Ambachtsmark. De Ambachtsmark ligt evenzo als De Paal in de bufferzone langs de Noorderdreef. Samen vormen de twee gebieden een lint langs de Noorderdreef. De beeldkwaliteit langs de dreven is niet groot.



De Paal kent 15 bedrijfsgebouwen en een aantal kleinere gebouwen voor nutsvoorzieningen. De bedrijfsgebouwen zijn in gebruik als bedrijfsgebouw, kantoorgebouw of winkel en hebben een vergunning voor deze functies.

De bedrijfsgebouwen zijn gebouwd tussen 1979 en 2002. Bij sommige gebouwen is de leeftijd afleesbaar, andere zijn tussentijds opgeknapt. De gebouwen zijn in gemiddeld goede toestand. Gevels, indeling en materiaal sluiten niet meer aan bij de huidige standaard van bedrijfs- en kantoorgebouwen en daarom doen de panden het moeilijker op de markt. Een aantal gevels zijn niet bijzonder qua uitstraling, enerzijds door de leeftijd maar ook qua gevel indeling. Er zijn veel gesloten gevels aan zij- en achterkanten. Daardoor is de uitstraling laag.

De bedrijfsgebouwen hebben gemiddeld 1 tot 2 lagen, de meer kantoorachtige gebouwen (De Paal 1 en 35) hebben 3-4 lagen. Deze twee gebouwen meer geschikt voor behoud van de bouwstructuur en voor transformatie. De overige gebouwen zijn qua bouwstructuur, materiaal en indeling minder geschikt voor transformatie naar kwalitatieve woningbouw. De Transformatie van het gebied zal waarschijnlijk leiden tot sloop nieuwbouwprojecten.

De Paal 1 staat al geruime tijd helemaal leeg, evenals het pand van Cikam (13-14). Andere panden zijn deels of helemaal met tijdelijke functies ingevuld.



Bijlage 1:

Stedenbouwkundige Structuur

Tussen de gebouwen is weinig aandacht voor een kwalitatieve inrichting van eigen terreinen en de overgang naar het openbaar gebied. Afvalcontainers, kleine bergingen, bijgebouwen en parkeerende auto's veroorzaken een rommelige indruk. De inrichting van het openbaar gebied is sober. Er zijn trottoirs maar weinig kwalitatief groen. Bomen staan alleen langs de ontsluitingsweg naar de woonwijk bij het centrale plein dat als parkeerplaats is aangelegd. De parkeerplaatsen in de openbare ruimtes zijn overdag gevuld. Er is geen vrije parkeerplaats. Op sommige parkeerplaatsen staan aanhangers geparkeerd. Er is geen sprake van wild parkeren in bermen. De hoogste parkeerdruk is rond het centrale pleintje en rond het bedrijfsverzamelgebouw De Paal 7 waarneembaar. De zij- en achterkant van het leegstaande gebouw De Paal 1 is unheimisch en kaal. De bewoners geven aan dat hier wordt rondgehangen en gedeald.

Woonomgeving

De Paal hoort bij de wijk 'De Gouwen'. De woonomgeving bestaat uit laagbouw uit de jaren 70-80 met lage dichtheid en veel groen. In de directe omgeving van De Paal liggen de Overgouw en de Kromgouw. De Kromgouw is een eiland tussen de grachten boog en de Westerdreef. De bebouwing bestaat uit 2 laagse eengezinswoningen met donkere houten gevels en rode daken. Het centrum vormt een groen pleintje. Het is een heel rustige woonbuurt. De Overgouw sluit aan noordelijk van de Kromgouw tussen gracht en busbaan en bestaat uit 2-3 laagse eengezinshuizen in rood baksteen en donkere daken. Ten noorden van de busbaan ligt de Lindengouw met 2 laagse woningen en enkele vrij staande villa's.

Voorzieningen

Voorzieningen zijn in Almere Haven vooral geconcentreerd op het Centrum met winkelstraten, markt en de gezellige Havenkom. In de woonwijken zijn wijkvoorzieningen te vinden zoals scholen, gezondheidsinstellingen, sportgelegenheden, verenigingen maar ook bedrijvigheid aan huis, vooral vrije beroepen, adviseurs, financiële en overige dienstverlening.

Voor andere voorzieningen moet men naar Almere Haven Centrum op 1,5 km fietsafstand.

In het centrum zijn de stadsdeel bibliotheek, buurtcentrum en theater Corrosia, te vinden. Een supermarkt ligt aan de Markenlaan (Ambachtsmark) op 800 meter afstand. Verschillende vormen van Basisonderwijs zijn te vinden in Almere Haven; de dichtbij liggende in De Gouwen, De Marken en De Hoven (600m); voortgezet onderwijs OSG de Meergronden (centrum).

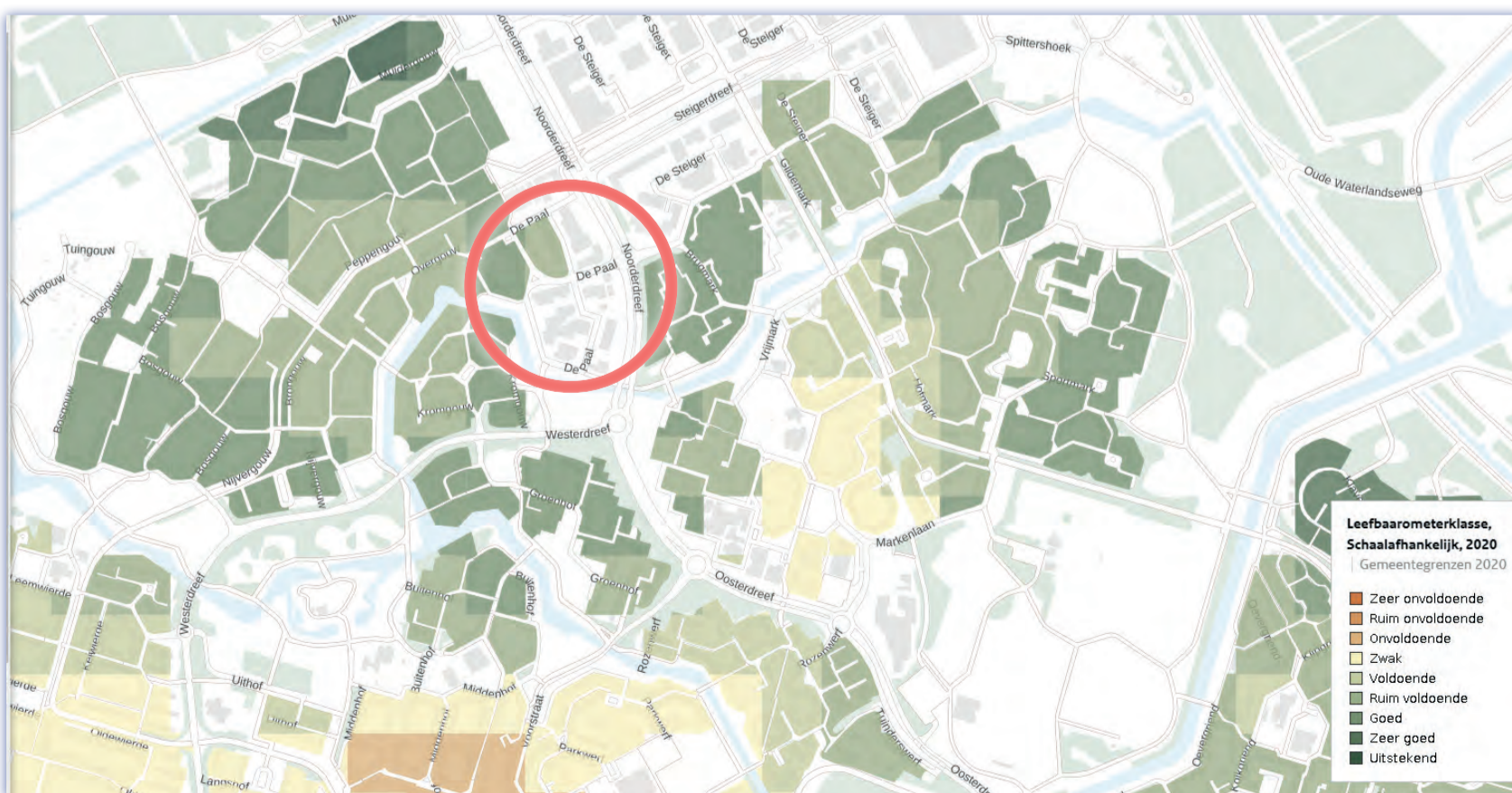
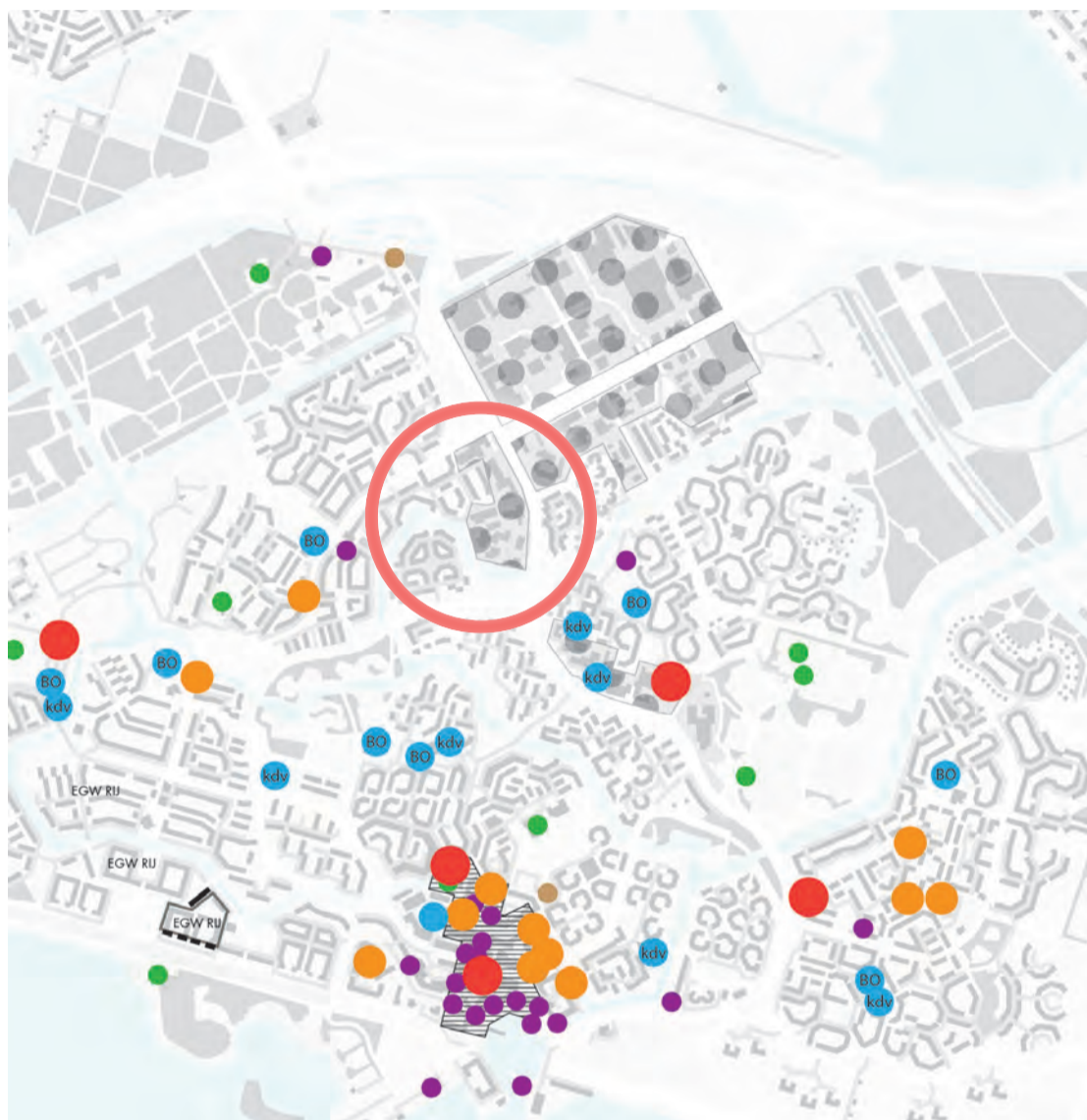
Huisartsen en gezondheidszorg zijn te vinden in het centrum Almere Haven.

Almere Haven ligt aan het Gooimeer met watersportvoorzienin-

gen en fietsroutes langs de Goimeerdijk. De woongebieden van Almere Haven zijn omgeven door parkachtige bosgebieden met diverse attracties en fiets- en wandelpaden. Het Vliegerpark heeft een functie als buurtpark. Sportvoorzieningen zijn te vinden in het sportpark De Marken (1km).

Leefbaarheidskaart (2020)

De oudere wijken Centrum, De Hoven, De Werven, De Wierden (1974-1980) hebben een leefbaarheid van onvoldoende tot ruim voldoende. De Hoven is onvoldoende. De wijken uit de jaren 80, waarbij de Gouwen hoort, hebben een leefbaarheid van goed tot ruim voldoende. De groenere randen van de jaren 80 wijken en de jaren 90 wijk De Velden hebben de hoogste leefbaarheid van zeer goed.



Bijlage 1:

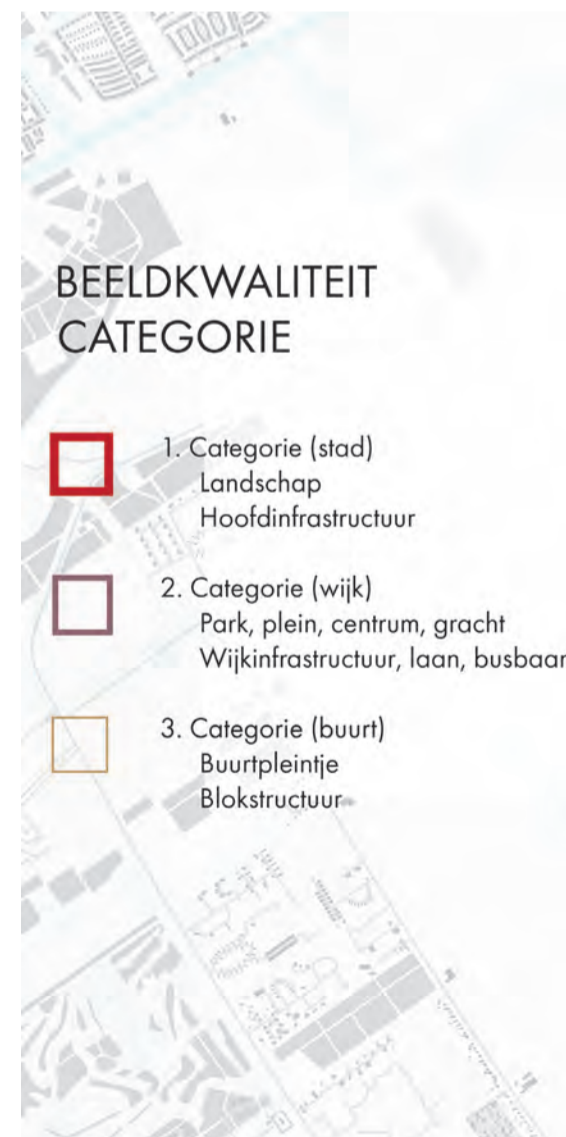
Stedenbouwkundige Structuur

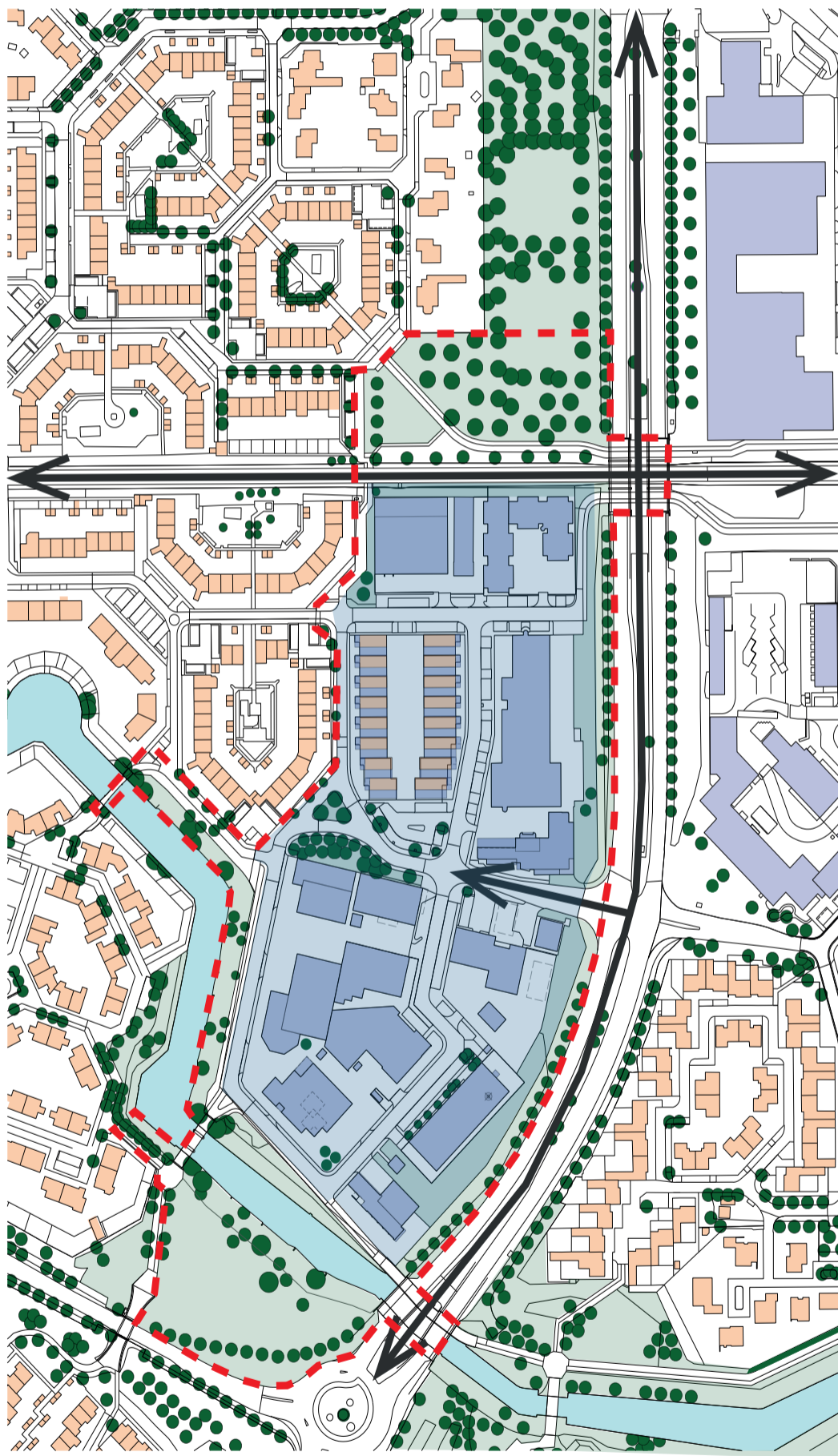
Beeldkwaliteit

Aan de hand van deze algemene categorisering kunnen uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vastgelegd worden die basis zijn voor ontwerp en doorontwikkeling van de stad in de toekomst. Bijvoorbeeld: De beeldkwaliteit volgt altijd de categorie in uitstraling, schaal, maatvoering en detaillering. Dit is in de gebiedsvisie De Paal verder uitgewerkt.

Voor het stadsgezicht kan er van 3 categoriën bebouwing gesproken worden. De eerste categorie neemt een belangrijke plaats in voor het stadsgezicht in het algemeen omdat deze bouwfronten het meest zichtbaar zijn voor gebruikers en bezoekers van de stad. Dat gebeurt langs de hoofdinfrastructuur (de dreven) en het hoofdlandschap (Weerwater, de Groene Wiggen). De tweede categorie bebouwing heeft een invloed op de wijkinterne sfeer en allure. Hier komen met name de bewoners van de wijk en hun gasten of klanten. Deze bebouwing ligt aan de wijkontsluitingswegen, lanen, singelgrachten en parkstroken. De derde categorie vormt de interne kant van de buurtjes en de blokkenstructuur.

De indeling van de bebouwing in de categoriën is gedeeltelijk afgeleid uit de categorisering binnen het welstandsbeleid (Welstandsnota Almere 2018). De eerste categorie is in hoofdlijnen de categorie waar op dit moment een welstandstoets wordt uitgevoerd (afhankelijk van de grootte van het pand). De hierarchisering volgt het principe stad-wijk-buurt dat voor de hele opzet van de stad gebruikt is (DNA van de stad).





De Paal - Structuur

- | | |
|---|--|
|  Bedrijven |  Ontsluiting (dreef, busbaan) |
|  Woningen |  Bedrijventerrein 5,2 ha |
|  Beeldbepalend groen |  Plangebied De Paal 7,7 ha |



Wonen en werken De Paal



Woonbuurt Kromgouw



Woonbuurt Overgouw



Woonbuurt Lindengouw

Bijlage 1:

Stedenbouwkundige Structuur

Oorspronkelijke Plannen

Programmering van de woongebieden (Rijksdienst IJsselmeerpolders, 1974)

In de oorspronkelijke plannen wordt Almere Haven gekarakteriseerd als een vervlechting van kleine homogene woongebieden van 50 -100 woningen tot een sociaal gedifferentieerd woonmilieu. Differentiatie was altijd van belang en werdt aangebracht door woonvorm, aantal kamers en huurprijzen.

De wijkstructuur wordt geclassificeerd door een aantal locatiefactoren die leiden tot uitgangspunten betreft dichtheid, bouwstructuur en inrichting.

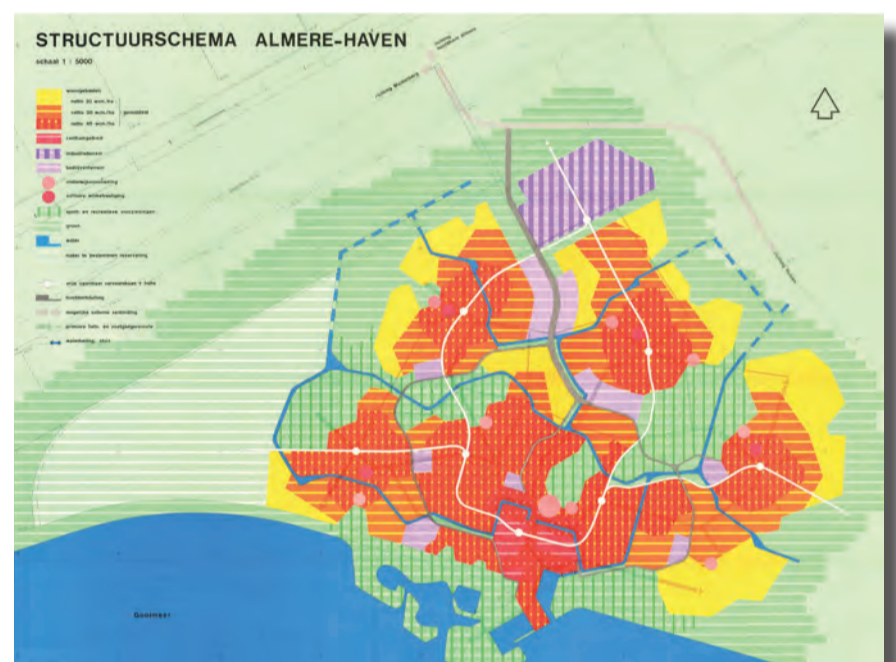
De overgrote meerderheid van de woningen heeft 1, 2, 3 bouwlagen, etagebouw tot 7 bouwlagen was toen voor maximaal 5% van het hele stadsdeel gepland.

Almere Haven is ontwikkeld in 6 zones uitgaand van het centrum. De Paal valt hierbij in de vijfde zone (lichtgroen) met 1200-1600 meter afstand van het centrum, meer dan 400 meter afstand tot een bushalte en wonen binnen invloed van de stadrand. De dichtheid ligt bij 20-45 wo/ha. De verkavelingstypologie wordt toen omschreven met wonen in woonbuurtjes, hofjes en groepjes. De gewenste buitenruimte bedraagt 50-100 m² als erf of tuin per woning. Vrij uitzicht vanuit de woning is een belangrijk kenmerk voor Almere Haven.

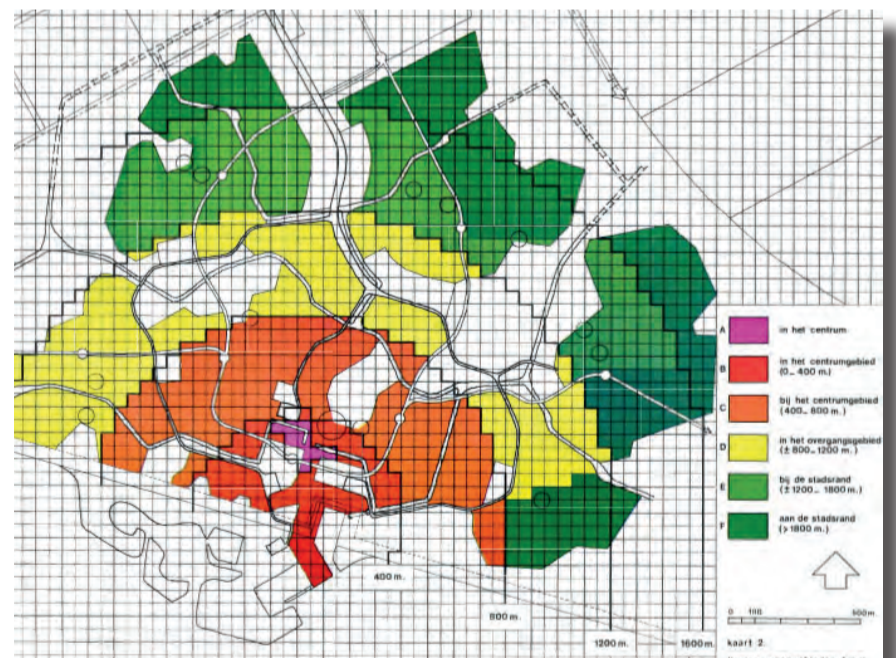
Hogere woningdichtheid wordt gezien rond het centrum, rond buurtvoorzieningen, aan de randen van het stadsdeel bij een landelijk of natuurlijk oriëntatiepunt, aan het water (Gooimeerdijk en grachtenstelsel) en bij een halte van openbaar vervoer. Deze plekken zijn voor iedereen herkenbaar en aanvaardbaar en zijn daardoor van functionele waarde.

De Paal valt gezien deze locatiefactoren (voor wonen) onder :

- (Wonen) Aan een hoofdautoweg binnen 50 meter. Daar is afwijking van het vastgestelde aantal bouwlagen toegestaan. Men moet zorgen voor een aaneengesloten bouwfront langs de weg, tuinen liggen niet aan de wegkant;
- (Wonen) Langs de busbaan. Daar wordt goed uitzicht naar de vrije baan gevraagd en geen tuinen aan de busbaan;
- (Wonen) Langs de gracht. Daar wordt goed uitzicht op de gracht gevraagd, een aaneengesloten bouwfront langs de gracht, geen tuinen aan de waterkant, 75% van de grachtranden geven toegang tot openbare ruimte;
- (Wonen) Aan een bedrijventerrein. Daar moet de straatkant aan het bedrijventerrein liggen en een afwijking van het aantal bouwlagen is toegestaan;
- (wonen) Aan een groene wig, binnen 50 en 150 m. Daar is goed visueel contact (verticaal en/of horizontaal) met het groen noodzakelijk.



Structuurschema Almere Haven



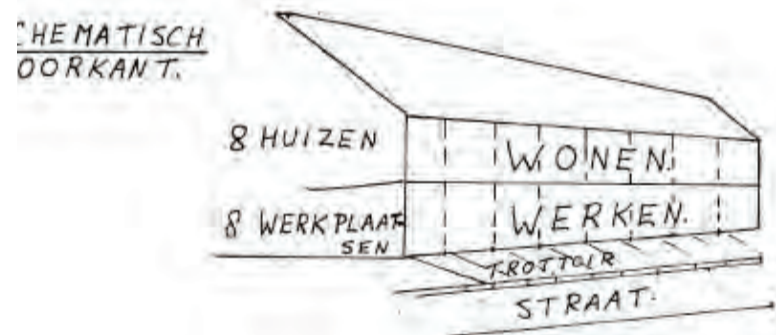
Structuurschema zones Almere Haven

Uitgangspunten voor de 3 kleine bedrijventerreinen in Almere Haven (1976)

De oorspronkelijke doelstelling van de 3 bedrijventerreinen De Steiger, de Ambachtsmark en De Paal in Almere Haven was de integratie te bevorderen tussen de woon- en de werkfuncties in Haven. Door start bouw in het centrum van Haven en de toen perifere ligging van de 3 terreinen kwam de integratie niet direct goed tot stand en ontstonden kleine meer reguliere bedrijventerreinen met uiteenlopende bedrijvigheid.

De 3 gebieden zouden moeten dienen voor voorzieningen, consumentenverzorgende bedrijven en toeleverende ambacht op wijkniveau. De voordelen werden gezien in de verlevendiging van woonfunctie en zichtbare laagdrempelige werkgelegenheid met broedplaatskarakter in de nabijheid van de klant. Een complex milieu biedt gunstige voorwaarden voor het ontstaan van contactmogelijkheden bij gelijktijdige inperking van het autoverkeer, krijgen van werknemers uit de directe omgeving. Kleinschaligheid had de voorkeur, vestigingen met 2-4 tot max. 10 medewerkers. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte voor dit milieu werden destijds gezien bij 115-145 m².

Bij de totstandkoming van de integratie tussen wonen en werken is een goed stedenbouwkundig plan en de juiste selectie van de vestigingen van belang. Ook zou de factor tijd de kans moeten krijgen om zijn werk te doen. Integratie heeft tijd nodig en kan slechts vanuit de direct betrokkenen bevorderd worden.



Schematisch: wonen en werken

Bijlage 2:

Mobiliteit/Ontsluiting

Ontsluiting en parkeren

De Paal ligt strategisch gunstig binnen het stedelijk weefsel, aan hoofdverkeerswegen tussen het Centrum Almere Stad met het Weerwater en het centrum van Almere Haven met de kust. De bereikbaarheid met de auto via de Noorderdreef of de Steigerdreef is uitstekend. Binnen 5 minuten is men op de snelweg A6.

Openbaar vervoer

De treinstations Almere Centrum en Almere Muziekwijk liggen op 3 km afstand en zijn goed bereikbaar met de frequent rijdende stadsbussen. Het bustransferium "Het Oor" voor stads- en regionaalvervoer ligt op 1 km afstand (1-2 haltes).

De meest dichtbij liggende haltes voor de stadsbussen zijn De Gouwen (500m) en De Steiger (600m).

Langzaam verkeer/ Fiets

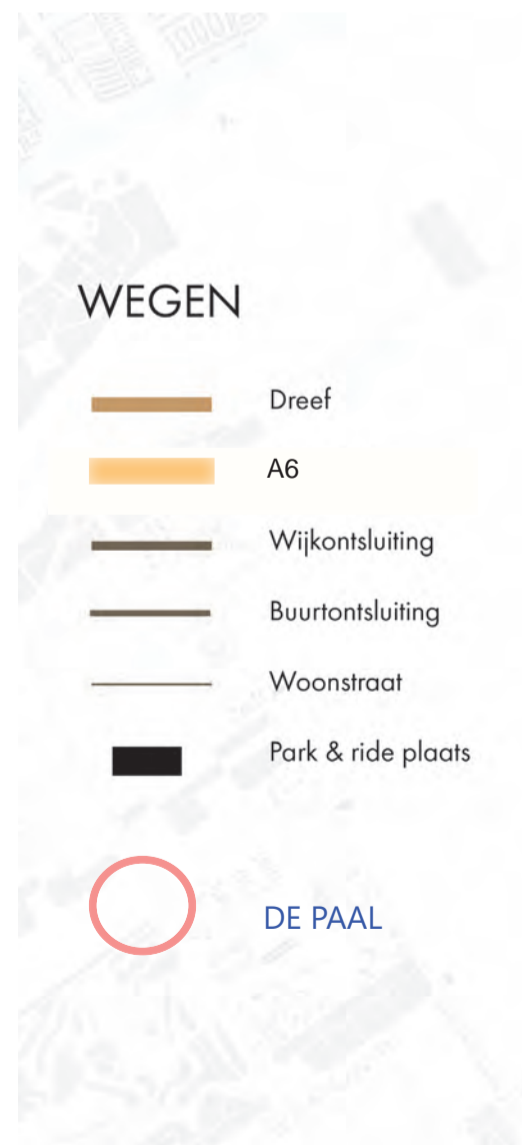
De Paal ligt aan een veilige hoofdfietsroute ingebed in groengebieden. Aan de westzijde van de Paal is een stuk van dit hoofdfiets tracé verbouwd tot een fietsstraat waar de fietser voorrang heeft op het autoverkeer. Deze hoofdfietsroute verbindt Almere Haven met het Stadscentrum van Almere.

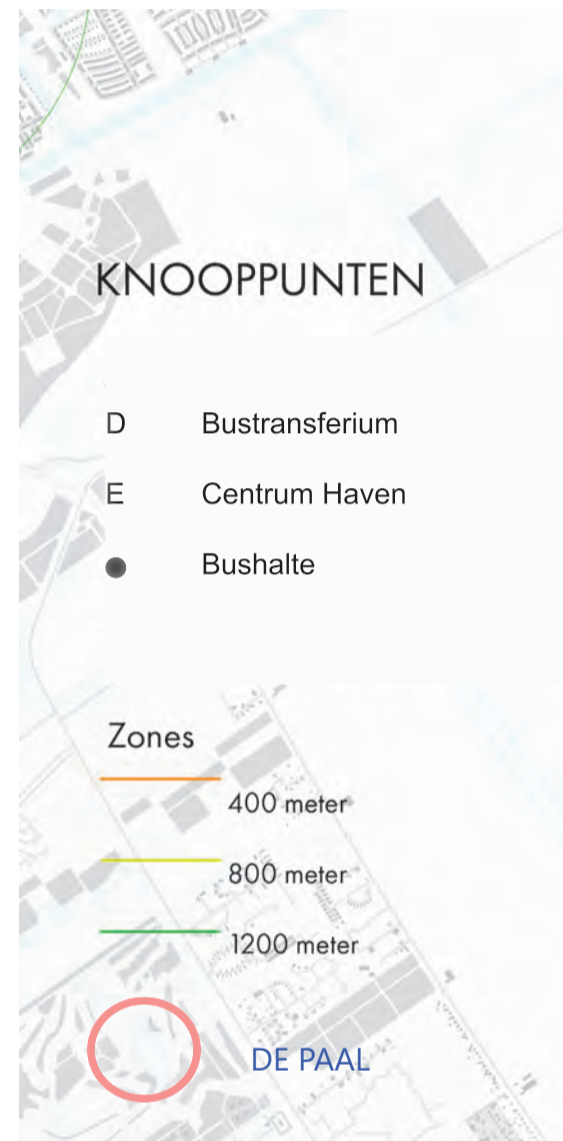
De fiets-/voetganger bruggen 'Overheen' en 'De Paalbrug' verbinden het bedrijventerrein met de woonbuurten. De Paalbrug is onderdeel van die hoofdfietsroute. De Overheen wordt op termijn gesloten. De bushalte Gouwen is dan alleen bereikbaar via De Paalbrug en de Krombrug of via de Overgouw. In oostelijke richting ligt een fietsroute richting bushalte De Steiger parallel aan de Steigerdreef.

Parkeren

Langs de ontsluitingswegen De Paal Noord zijn 78 parkeerplaatsen, aanwezig in de openbare ruimte. De woonwerkunits beschikken over elk 1 opstelplaats aan de buitenkant (woning) en 2 opstelplaatsen aan de binnenkant (bedrijfsgebouwen).

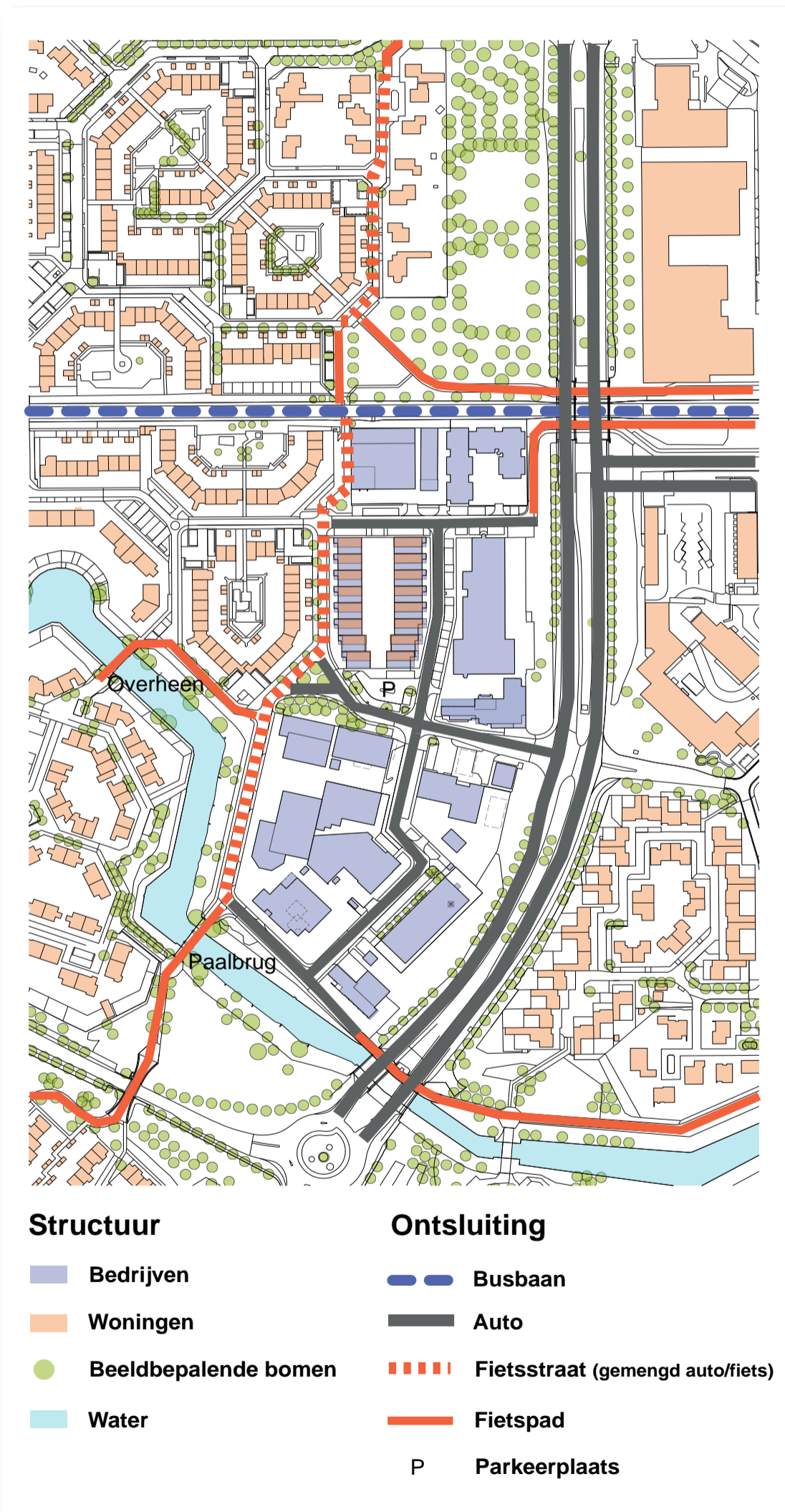
Langs de ontsluitingswegen De Paal Zuid zijn 60 parkeerplaatsen aanwezig. Bovendien wordt er op eigen terrein geparkeerd en vindt laden en lossen plaats. In het algemeen is er voldoende parkeergelegenheid. Parkeerdrukke wordt vooral rond het tankstation, de wasstraat, het bedrijfsverzamelgebouw nr. 7 en nr. 35 ervaren.





Bijlage 2:

Mobiliteit/Ontsluiting



Noorderdreef



Entree bedrijventerrein



Hoofd fietsroute



Straat en parkeren bedrijfsverzamelgeb.



Centraal plein



Fietsstraat



Kruising Fietsstraat/busbaan



Pad naar de Kromgouw

Bijlage 3:

Groen Blauw Raamwerk

Nota Kleur aan Groen (2014)

De nota Kleur aan Groen geeft de spelregels voor een zorgvuldige inpassing van initiatieven binnen het groenblauwe raamwerk. Almere wil het unieke netwerk van natuur en landschap ook in de toekomst koesteren en behouden. De nota legt daarom het raamwerk vast op kaart en beschrijft de betekenis ervan in essenties. De essentie en de groene kwaliteit van de landschappen stellen voorwaarden aan alle ontwikkelingen binnen het raamwerk. Daarbij biedt Kleur aan Groen bewoners en ondernemers nadrukkelijk de ruimte om hun ideeën in het groen en blauw te realiseren. Op die manier kunnen zij de inrichting en gebruiksmogelijkheden versterken. De basis van de nota is de kaart van het groenblauwe raamwerk.

De groenverbindingen zijn ruimtelijk-visueel van groot belang. Zij leiden dwars door de wijken en geven structuur en identiteit. De oevers hebben voldoende formaat en hebben daardoor een kenmerkend, groen karakter.

Het netwerk van fiets-, wandel-, en vaarroutes vormen mede de recreatieve drager van het groenblauwe raamwerk. Vooral de fiets- en wandelpaden maken deel uit van het dagelijks leven en worden versterkt door interessante bestemmingen die langs de routes zijn gevestigd.

Locatie De Paal/Haven

In Almere Haven zijn twee robuuste bosgebieden aanwezig, het Beginbos/Vroege Vogelbos in het noorden en het Waterlandse Bos in het westen. Deze bosgebieden horen tot de ecologische hoofdstructuur (EHS), hebben een belangrijke recreatieve betekenis en zijn de natuurlijke tegenhanger van het stedelijk gebied.

De Parken met algemene recreatieve functies zijn de Westwig en de Oostwig en bestaan uit bomen, open weides, vijvers en paden met identiteiten van Engels park, natuurlijk park en waterpark. De voorzieningsparken in de nabije omgeving van de Paal zijn tuinvereniging Tuingouw, en de sportparken De Laren en De Marken. De watergang aan de zuidkant van De Paal is geclassificeerd als identiteitsdrager. In de nota wordt daarover gezegd:

De recreatieve functie van de fiets-, wandel-, en vaarroutes kan worden ondersteund met functies zoals eten&drinken, kunst of cultuur. Initiatieven langs deze lijnvormige structuren zijn vrijwel altijd goed zichtbaar, de aanwezige beplanting kan de visuele impact ervan beïnvloeden.

De groene bomenweides noordelijke en zuidelijk van De Paal zijn geen onderdeel van het structureel groen. Initiatieven hierin worden niet getoetst aan de nota Kleur aan Groen maar wel aan het bestemmingsplan. De bomenweides hebben wel een informele betekenis voor de directe leefomgeving.



Relatie Nota Kleur aan groen met het bestemmingsplan:

De watergang en de belendende groengebieden hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Water' (art. 16) en 'Groen' (art. 7) gekregen. Op grond van deze bestemming zijn vooral water, waterberging en groenvoorzieningen toegestaan, maar ook waterhuishoudkundige voorzieningen en speel- en sportvoorzieningen zijn toegestaan. Functies zoals eten en drinken zijn niet direct toegestaan. Eventuele nieuwe initiatieven binnen de bestemmingen 'Groen en water' die niet passen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Water' worden beoordeeld aan de hand van de essenties en de ontwikkelprincipes van de nota Kleur aan Groen. Wanneer het initiatief op basis daarvan goed inpasbaar blijkt, kan worden besloten van het bestemmingsplan af te wijken, dan wel het bestemmingsplan (op onderdelen) te herzien. Mede omdat er nu geen concrete initiatieven bekend zijn, zijn nieuwe initiatieven niet op voorhand in de bestemmingen geregeld. In aanvulling op de essentie's gelden ontwikkelprincipes. Ze geven de condities voor een zorgvuldige inpasning en het bereiken van een optimale kwaliteitsbijdrage aan het groen en blauw. Deze ontwikkelprincipes staan hiernaast in het groene veld.

Ontwikkelprincipes

-  1 De groengebieden en het water vormen een samenhangend geheel.
 - Wandelroutes, fietspaden en vaartroutes zijn doorgevoerd.
 - Bossen, oevers en velden sluiten op elkaar aan.
-  2 Het initiatief versterkt de identiteit van het gebied.
 - De nieuwe inrichting sluit aan op de ruimtelijke kenmerken van het bestaande landschapstype.
 - (Dit geldt ook voor de ondersteunende voorzieningen zoals parkerenplaatsen, toegangswegen en opslagruimtes)
 - Het nieuwe gebruik past bij het gebruik van het landschapstype.
-  3 Het initiatief is verbonden met het gebied.
 - Het terrein is zoveel mogelijk openbaar toegankelijk.
 - Bebouwing is georiënteerd op het groen en water.
 - Voorzieningen voor sport en leisure zijn primair gericht op buitenactiviteit.
-  4 Het initiatief draagt blijvend bij aan het beheer van het gebied. De kwaliteit van het groen staat hierbij centraal, niet de financiering ervan.
 - Het initiatief heeft toegevoegde waarde voor het onderhoud.
 - Per initiatief wordt een passende afspraak gemaakt.
-  5 Er geldt terughoudendheid bij het bouwen in het groen, waarbij ingrepen gericht zijn op de versterking van de kwaliteit van het groenblauwe raamwerk. Voor bebouwing geldt een extra kwaliteitstoets, op basis van de nota Kleur aan Groen.
 - Bebouwing wordt door de welstandsc commissie getoetst op basis van de gangbare welstandscriteria en met de ontwikkelprincipes uit de nota Kleur aan Groen.
-  6 Het college informeert de raad vooraf per raadsbrief over initiatieven die aadwerkelijk in aanmerking komen voor realisatie, indien deze afwijken van de bepalingen in de nota Kleur aan Groen. Hierbij schetst het college waar om afwijken van de nota meerwaarde heeft.

Bestemmingsplan Groen en Waterpartij



Bijlage 4:

Groenidentiteit

Groenidentiteiten

Haven

Almere Haven heeft voornamelijk een boskarakter. Het boskarakter manifesteert zich in compacte robuuste bosgebieden aan de randen van het stadsdeel en parken en plantsoenen in de wijken. Soms zijn de parken en bossen meer open van aard, met losse bomen en boomgroepen in gras, soms juist erg besloten door het dichte bosplantsoen. De groenidentiteit van Haven is weinig gevarieerd, met name in die gebieden waar weinig groen is toegepast in de hoofdstraten. Bij de doorontwikkeling van de stad wordt ingezet in en grotere variatie in sortiment en beplantingsvorm die zowel meer diversiteit aan bostypologieën oplevert als een gevarieerde beeldkwaliteit/straatbeeld. De stedelijke structuur van Almere Haven kenmerkt zich vooral door hoven en velden met bebouwing, de vele groene veldjes en plekken op buurt- en blokniveau, vaak gelegen aan de achterkant van de woningen. Deze hebben door hun functie en groene uitstraling grote betekenis voor de identiteit van de directe woonomgeving. (Laan-)bomen zijn opvallend fors van formaat, maar staan vaak in verharding.

Noorderdreef

De Noorderdreef heeft het karakter van een lommerrijke laan. De middenbermen hebben een open, natuurlijk en bloemrijk karakter. Aan weerszijden wordt de stedelijkheid van de entree benadrukt door forse zones gazon. De dreef is de directe ontsluiting vanaf de A6 en vormt daarmee de belangrijkste entree van Almere Haven.

Westerdreef

De Westerdreef heeft een meer gesloten, bosrijk karakter. Hoewel de ruimte vaak beperkt is, wordt de weg begeleid door een hoge, dichte heesterbeplanting, waarin soms enkele boomvormers of een laanstructuur is opgenomen. Dit dichte karakter is typerend voor dit deel van de stad, en biedt beschutting aan de achterliggende woongebieden.

De Gouwen/De Paal

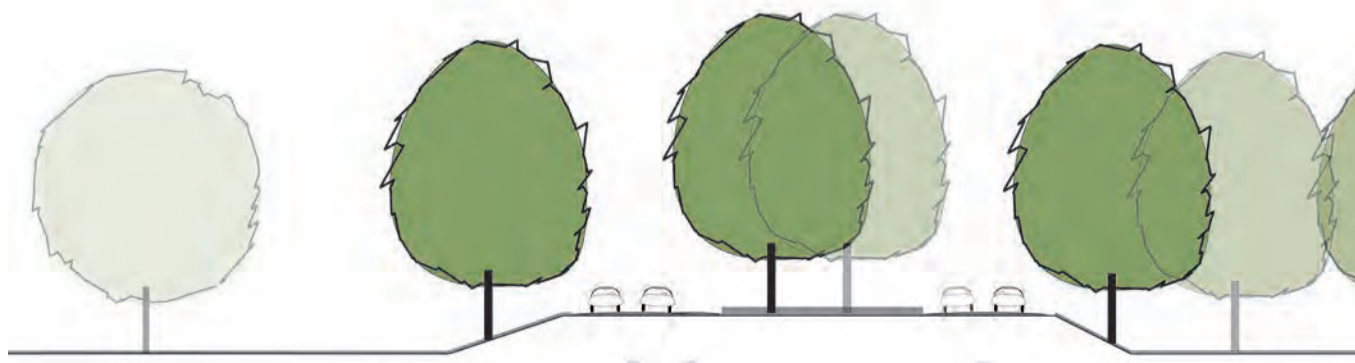
De Gouwen kent twee groene identiteiten. De scheidingslijn verloopt langs de ontsluitingsweg van De Paal.

De Paal Noord sluit aan bij het noordelijk deel van De Gouwen en met name de buurten Lindengouw en Overgouw. De Gouwen Noord heeft een stedelijk park karakter. De gevarieerde toepassing van bomen, hagen en heesters geeft de wijk een gecultiveerde uitstraling. In tegenstelling tot grote delen van Almere Haven zijn er in dit deel van de wijk weinig hoge heesters toegepast, waardoor de wijk wat minder natuurlijk oogt. In de Lindengouw wordt een gevarieerde samenstelling van groene elementen toegepast. Door toepassing van slechts één bomenrij, 1e grootte, blijft het beeld open en vrij stedelijk.

De Paal Zuid sluit aan bij het zuidelijk deel van De Gouwen en de buurt Kromgouw. De Gouwen Zuid heeft een dorps, natuurlijk karakter. Dit karakter wordt met name bepaald door de natuurlijke, groene randen van deze wijk. De hoofdstraten zelf zijn smal, en er is nauwelijks ruimte voor groen in het profiel. Bomen die zijn toegepast zijn beperkt van formaat, en versterken het besloten profiel. In de buurt Kromgouw dragen de bomen (3e grootte) bij aan het groene karakter van de buurt. Door de beperkte, stenige ruimte heeft dit deel van de wijk een dorps karakter.

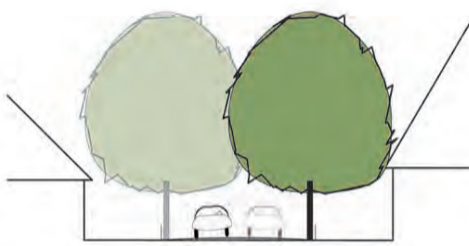


Noorderdreef: lommerrijke laan

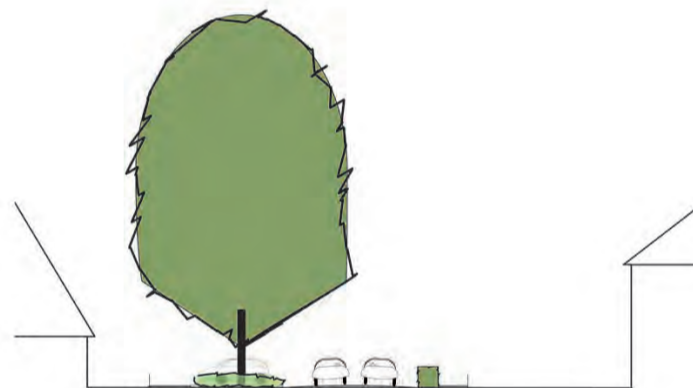




Kromgouw: dorps, natuurlijk karakter



Lindengouw: stedelijk park karakter



Waterpartij met oevers en boomaccenten



Parkachtige velden bij de Lindengouw



Groen centrum rond ontsluitingsweg



Groen en parkeren rond centraal pleintje

Bijlage 5:

Geluidsniveaus

Geluidsniveaus wegverkeer

Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het geluid van wegen op het plangebied. Eerst wordt ingegaan op het geluid van wegen zoals dit moet worden beoordeeld op grond van de Wet geluidhinder.

Naast de beoordeling op grond van de Wet geluidhinder moet worden onderzocht of er sprake is of kan zijn van een voldoende woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt de gecumuleerde geluidbelasting bepaald en wordt deze beoordeeld volgens de GES systematiek. GES staat voor Gezondheidseffectscreening. Dit is een door de GGD ontwikkelde methode.

Tenslotte worden voorwaarden voorgesteld om te voldoen aan de Wet geluidhinder en een voldoende akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen.

Beoordeling geluid op grond van de Wet geluidhinder

Aan de noordzijde ligt de busbaan, aan de oostzijde de Noorderdreef en aan de zuidzijde de Westerdreef met een zone in het gebied. Het gebied heeft één ontsluitingsweg, De Paal. Deze weg heeft een zone tot aan de eerste kruising, daarna geldt er een 30km/u regime.

De voorkeurswaarde vanwege wegverkeerslawaai is 48 dB, de maximaal vast te stellen hogere waarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten is in deze situatie 63 dB.

In de afbeeldingen 1, 2 en 3 zijn de geluidcontouren weergegeven vanwege de Noorderdreef, de Westerdreef, De Paal, de Steigerdreef en amk1967de Busbaan voor het jaar 2030 weergegeven op 10 m hoog. De invloed van de Noorderdreef op het gebied is groot. De geluidbelasting ligt op de eerstelijns bebouwing vanaf de Noorderdreef tussen de 58 en 63 dB. De geluidbelasting vanaf de Westerdreef is op de eerstelijns bebouwing lager dan 48 dB. De geluidbelasting vanwege De Paal, Steigerdreef en Busbaan ligt tussen de 48 en 53 dB.

Afbeelding 1:

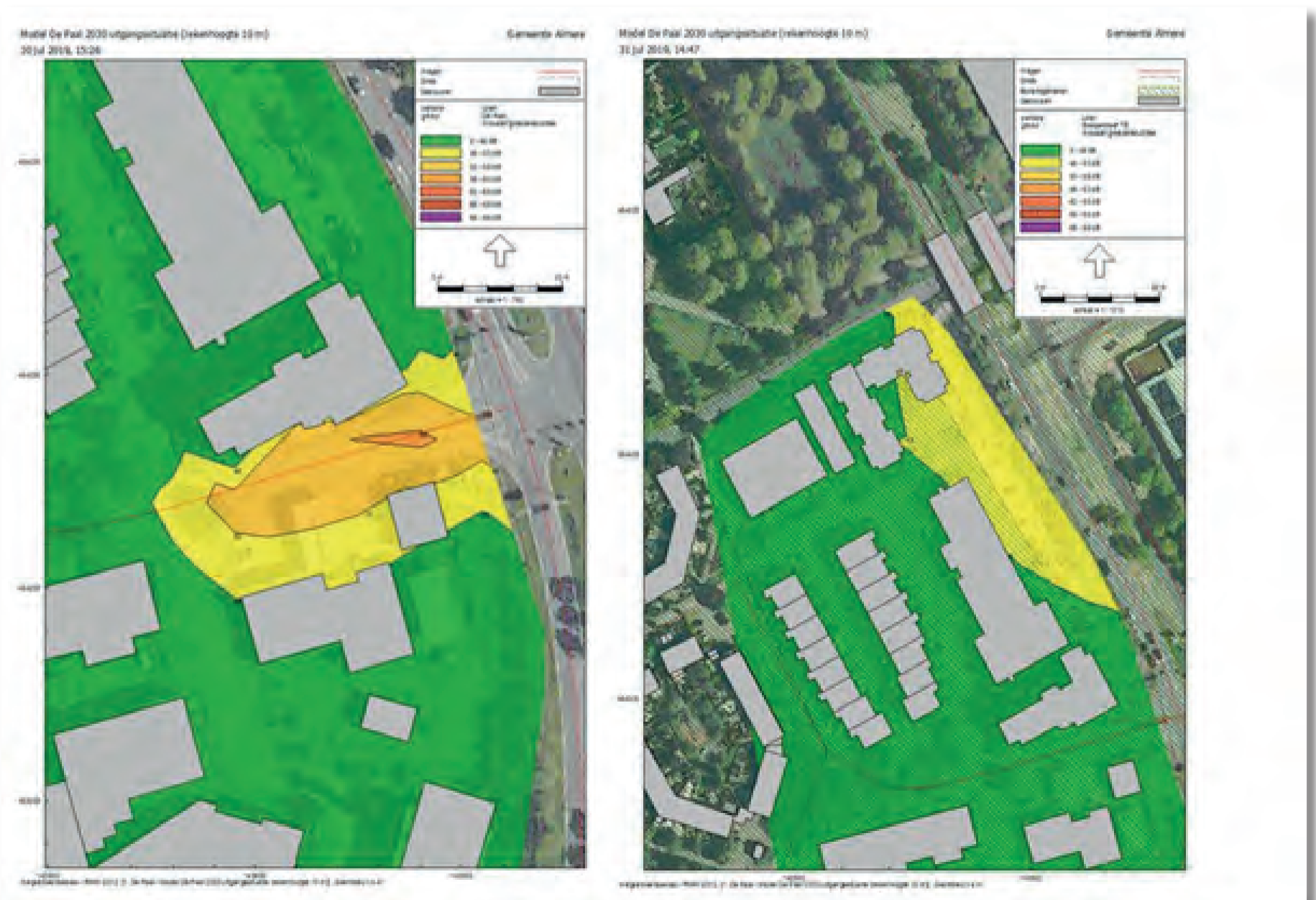
Geluidbelasting Noorderdreef en Westerdreef 2030 (waarneemhoogte 10 m, incl. 5 dB aftrek)





Afbeelding 3
Geluidbelasting Busbaan 2030
(waarneemhoogte 10 m,
incl. 5 dB
aftrek)

Afbeelding 2:
Geluidbelasting De Paal en De Steiger 2030 (waarneemhoogte 10 m, incl. 5 dB aftrek)



Bijlage 5:

Geluidsniveaus

Beoordeling gecumuleerde geluidbelasting

De GES-systematiek geeft de milieugezondheidskwaliteit van een leefomgeving aan in zogenaamde GES-scores. Deze lopen van 0 t/m 8. Waarbij een score 0 zeer goed is en een score van 8 zeer onvoldoende. Voor wegverkeer worden de in tabel 1 weergegeven scores gehanteerd.

Afbeelding 4 geeft de gecumuleerde geluidbelasting weer. De geluidbelasting Langs de Noorderdreef en De Paal wordt als onvoldoende gekwalificeerd. Achter de eerstelijns bebouwing is deze matig tot zeer matig.

Tabel 1:

GES-scores geluidsbelasting wegverkeer

Geluidbelasting		Ermstig gehinderden (%)	Geschatte geluidbelasting LAeq 23-7h dB(A)	Ermstig slaapverstoorden (%)	GES score	Kwalificatie
Lden dB	Leqm dB(A)					
< 43	< 45	0	< 34	< 2	0	Zeer goed
43 - 47	45 - 49	0 - 3	34 - 38	2	1	Goed
48 - 52	50 - 54	3 - 5	39 - 43	2 - 3	2	redelijk
53 - 57	55 - 59	5 - 9	44 - 48	3 - 5	4	Matig
58 - 62	60 - 64	9 - 14	49 - 53	5 - 7	5	Zeer Matig
63 - 67	65 - 69	14 - 21	54 - 58	7 - 11	6	Onvoldoende
68 - 72	70 - 74	21 - 31	59 - 63	11 - 14	7	Ruim onvoldoende
≥ 73	≥ 75	≥ 31	≥ 64	≥ 14	8	Zeer onvoldoende

Afbeelding 4:
Gecumuleerde geluidbelasting 2030 (excl. aftrek)



Bijlage 6:

Milieuzonering

Milieuzonering

Milieucategorie vergunningen

Een aantal bedrijven heeft een milieucategorie 1 (A) of 2 (B-C). Met name de panden De Paal 41, (v.d. Boogaart), 13/14 (Cikam), De Paal 31 (KPN) en De Paal 35 (Victron Energy) hebben een zwaardere milieucategorie 3.1 (C) zie afbeelding 1- rode kleur

Milieuruimte bedrijven

Vanaf deze kavels van deze bedrijven gelden (indicatieve) richtafstanden (af te leiden uit de SBI-categorieën) vanwege de ruimtelijke hinder van de betreffende bedrijfsactiviteit tot bedrijfs(woningen) en andere milieugevoelige functies (o.a. scholen, KDV-en, ziekenhuizen en verblijfsrecreatie). De richtafstand tot een woning in een rustige woonwijk vanuit de kavelgrens van een 3.1 bedrijf is 50 meter. Voor een woning op een bedrijventerrein (gemengd gebied) is dit 30 meter. Voor milieucategorie 2 en 1 zijn deze afstanden respectievelijk 10 en 0 m.

Deze richtafstanden zijn een eerste indicatie of bedrijven en woningen elkaar kunnen hinderen. Daarnaast dient vervolgens de daadwerkelijke juridische milieuruimte van de concrete bedrijfsactiviteiten is op grond van de Wet milieubeheer (activiteitenbesluit, AB) vastgesteld worden. Relevante milieuaspecten zijn hier geluid, geur en gevaar. Het milieuaspect met de grootste milieuruimte is leidend. De bedrijven met de grootste milieuruimte zijn daarmee bepalend voor de transformatie van het gebied waar straks ook milieugevoelige functies (o.a. woningbouw) te liggen komen.

Nader onderzoek

Op basis van het voorbereidend onderzoek, uitgevoerd door de gemeente Almere (ROM), is verdiepend onderzoek gevraagd aan de Omgevingsdienst Flevoland Gooi- en Vechtstreek (OFGV), om de feitelijke milieuruimte van de 'bepalende bedrijven' (cat.3.1/C) op bedrijventerrein De Paal te inventariseren. Dit onderzoek is door Antea Groep in 2019 uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in dit document (bijlage 21). Op basis van het onderzoek zijn de richtafstanden voor de 'bepalende bedrijven' aangepast. (afbeelding 1):

KPN (De Paal 31), milieuruimte 10m voor geur en geluid, 50m voor gevaar (straling zendmast);

Victron Energy (De Paal 35), milieuruimte 30m voor geluid;

BP tankstation (De Paal 23/24), milieuruimte 10m voor geur en geluid, eventueel uit te breiden naar 20m voor geluid en gevaar, 20m rond de benzinepomp;

traforuimtes, milieuruimte 4m voor gevaar en 10 voor geluid.

De overige categorie 3.1 bedrijven zijn minder relevant omdat de bedrijven hebben aangegeven te willen vertrekken uit het gebied (Cikam, De Paal 13/14 en Boogaart De Paal 41).

Op een aantal punten, o.a. de nutsgebouwen moet nog nader detail onderzoek uitgevoerd worden.

Binnen de rode cirkels (30/50 meter vanuit de kavelgrens bedrijf) en de gele cirkels (10/20 meter vanuit de kavelgrens bedrijf) mogen volgens deze aangepaste inschatting geen bestaande en toekomstige milieugevoelige functies liggen. In de overige gebieden zou transformatie tot milieugevoelige functies (o.a. woningbouw) vanuit milieuzoneringsaspecten mogelijk zijn.

De mogelijke gevolgen van verkeer van- en naar de bedrijven op het bedrijventerrein zijn in deze kaart niet meegenomen omdat hierover op dit moment geen gegevens beschikbaar zijn. Onderzoek (verkeerstellingen) staat nog uit.

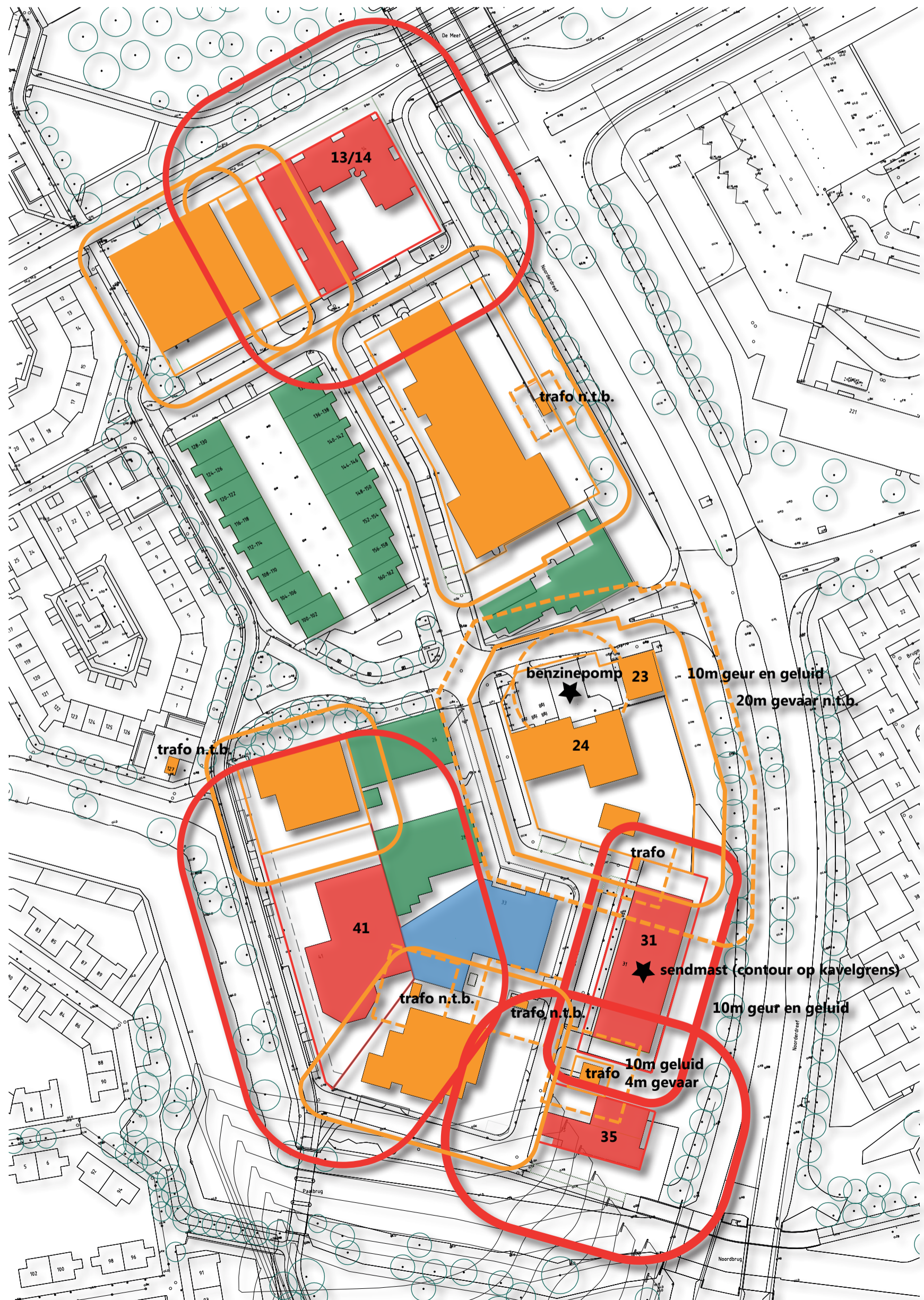
De mogelijke beperkingen uit wegverkeersgeluid afkomstig van busbaan en de dreven zijn in het hoofdstuk 'geluid' omschreven.

Afbeelding 1:

De Paal Inventarisatie Milieuhinder

Onderzoek Antea Groep juli 2019
Bepalende bedrijven

-  niet bekend
-  categorie 1
-  categorie 2 (+10/20 m)*
-  categorie 3.1 (+30/50 m)*
* van kavelgrens gemeten



Bijlage 7:

Milieuhinder (onderzoek anteagroep)





Inventarisatie milieuhinder bedrijven De Paal Almere

In verband met verkenning mogelijkheden combinatie van wonen en werken

projectnummer 0454048.100

concept revisie 00
4 juli 2019

Auteurs

H. Gockel
R. van Dijk

Opdrachtgever

Gemeente Almere
Stadhuisplein 1
1315 HR ALMERE

datum vrijgave
4-7-2019

beschrijving revisie 00
concept

goedkeuring
M. Höppener

vrijgave
A. van Dongen

Bijlage 7:

Milieuhinder (onderzoek anteagroep)



Inhoudsopgave

		Blz.
1	Inleiding	1
2	Situatie	2
3	Beoordelingskader	5
3.1	Adviesafstanden/richtafstanden VNG	5
3.2	Specifieke beoordelingscriteria	6
4	Onderzoeksopzet	8
5	Resultaten	9
5.1	Afstanden VNG-publicatie Bedrijven- en milieuzonering	9
5.2	Bepalen SBI-code, nadere inventarisatie op van basis van beschikbare informatie uit de milieu- en/of bouwdoSSIers en toetsing	9
6	Conclusie en advies	15

1 Inleiding

In verband met de wens van gemeente Almere om op Bedrijventerrein De Paal een aantal (bestaande) kantoorpanden te transformeren naar een woonfunctie worden de mogelijkheden hiertoe verkend. In 2017 is een eerste scan uitgevoerd (Inventarisatie en analyse Bedrijventerrein De Paal in Almere Haven 2017) naar de milieueffecten van bestaande bedrijven.

Uit de 'Inventarisatie en analyse Bedrijventerrein De Paal in Almere Haven 2017' is naar voren gekomen dat er op Bedrijventerrein de Paal een aantal 'Bepalende bedrijven' aanwezig zijn. Voor deze bedrijven zijn op basis van de SBI-categorisering richtafstanden bepaald welke de theoretische milieuruimte representeren.

In dit onderzoek wordt op aangeven van de gemeente Almere voor vier kavels in de nabijheid van mogelijk te transformeren kantoorpanden, de adviesafstand nader toegelicht. Daarnaast wordt aan de hand van beschikbare gegevens uit de milieu- en bouwdoSSIers, geïnventariseerd in hoeverre meer gericht een uitspraak is te doen over de verwachte milieu-impact. Daar, waar op basis van beschikbare gegevens, onvoldoende over de milieu-impact is te zeggen doen we voorstellen voor aan te bevelen vervolgstappen.

Het onderzoek is uitgevoerd voor de volgende locaties:

- De Paal 23: BP tankstation en Autowascentrum de Wassteeg;
- De Paal 24: Kwik-Fit;
- De Paal 31: KPN;
- De Paal 35: Victron Energy B.V.

Het verloop van het onderzoek, de resultaten en hieruit te trekken conclusies zijn verwerkt in onderliggend rapport.

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 beschrijft het gehanteerde beoordelingskader;
- De onderzoeksopzet komt aan de orde in hoofdstuk 4;
- In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de verkenning uitgebreid besproken;
- In hoofdstuk 6 tenslotte worden de belangrijkste conclusies van de uitgevoerde verkenning samengevat.



2 Situatie

Mede op basis van enkele ingediende initiatieven (2016) om leegstaande kantoorruimte om te bouwen naar woningen is een nadere verkenning (Inventarisatie en analyse Bedrijventerrein De Paal in Almere Haven 2017) uitgevoerd voor bedrijventerrein De Paal. Doel van de inventarisatie was het verkrijgen van duidelijkheid of de betreffende initiatieven kans van slagen hadden alsmede het verkrijgen van inzicht in welke richting het bedrijventerrein zich kan ontwikkelen.

In onderstaande afbeelding 2.1 is de begrenzing van bedrijventerrein De Paal weergegeven.



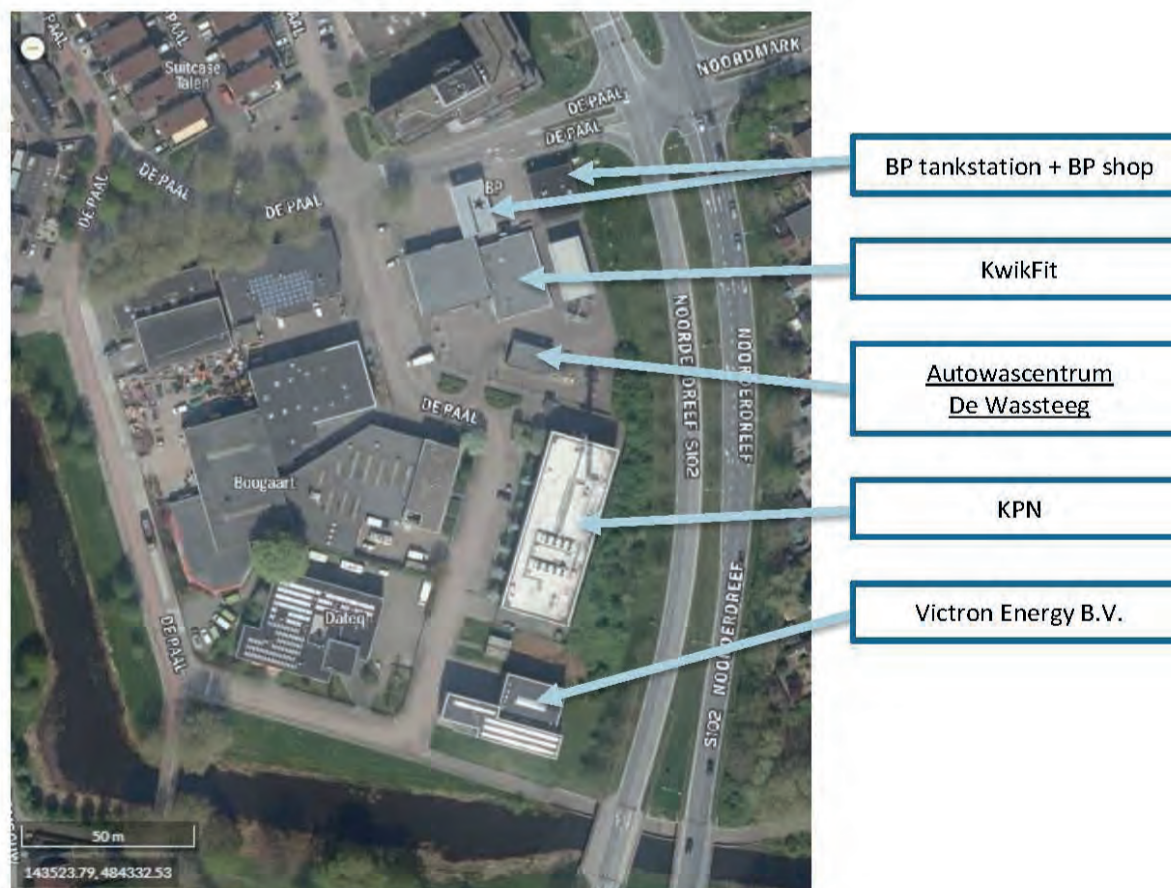
Afbeelding 2.1: situatie bedrijventerrein De Paal

Uit de 'Inventarisatie en analyse Bedrijventerrein De Paal in Almere Haven 2017' is naar voren gekomen dat er op Bedrijventerrein de Paal een aantal 'Bepalende bedrijven' zijn. Voor deze bedrijven zijn op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) richtafstanden bepaald welke de theoretische milieuruimte representeren.

Op aangeven van de gemeente Almere is voor deze 'Bepalende bedrijven' vervolgens nader onderzoek uitgevoerd om te bepalen in hoeverre (op basis van de beschikbare informatie uit het milieudossier) meer gericht een uitspraak kan worden gedaan over de verwachte milieu-impact op de omgeving.

De bij dit onderzoek betrokken bedrijven zijn hieronder weergegeven. De nummers komen overeen met de nummering in afbeelding 2.2.

- De Paal 23: BP tankstation (voorheen: Gulf) en Autowascentrum de Wassteeg;
- De Paal 24: Kwik-Fit;
- De Paal 31: KPN
- De Paal 35: Victron Energy B.V.



Afbeelding 2.2: ligging van de nader onderzocht bedrijven.
Bron: StreetSmart. Bewerking: auteur

Opmerking bij onderscheid tussen De Paal 23 en 24

Bijlage 7:

Milieuhinder (onderzoek anteagroep)



De gebruikte huisnummering van de adressen De Paal 23 en De Paal 24 is niet geheel eenduidig uit de door gemeente Almere beschikbaar gestelde milieu- en bouwdoSSIers op te maken. De in dit onderzoek gebruikte indeling is gemaakt op basis van deze informatie (milieu- en bouwdoSSIers en overige documenten).



De Paal Noord

- 1 Crown Point (leegstand)
- 7 Wibeco Vastgoed B.V.
(bedrijfsverzamelgebouw)
- 13 Cikam B.V. / Epan B.V.
- 14 Cikam B.V.
- 16 Rademaker Warmtetechniek
SB Catering
- 18 Herome Cosmetics B.V.
- 100- Kleine bedrijven, ZZP'ers
- 162 met woningen

De Paal Zuid

- 23 Gulf Store
- 24 Kwik Fit
- 26 About Projects
- 28 ABC Display
- 31 KPN
- 33 Almere Culinaire B.V.
- 35 Victron Energy B.V.
- 37 Dateq
- 41 Boogaart Onderhoud B.V.
- 43 Semasco
(bedrijfsverzamelgebouw)

Afbeelding 2.3: situatie bedrijventerrein De Paal met nummering

3 Beoordelingskader

3.1 Adviesafstanden/richtafstanden VNG

Als eerste maat voor de verwachte milieubelasting/milieuhinder van bedrijven op bedrijventerrein De Paal hanteren we de adviesafstanden die volgen uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). In genoemde VNG-publicatie zijn voor diverse categorieën van bedrijfsactiviteiten minimale aan te bevelen afstanden benoemd tussen bedrijvigheid en woningen. De precieze afstand hangt af van de zwaarte (milieucategorie) van de bedrijfsactiviteit en kan per milieucomponent (bv geur, geluid, stof, gevaar) verschillen. In de VNG-publicatie is de aanbevolen afstand per bedrijfsactiviteit weergegeven en gespecificeerd per milieucomponent.

De afstanden zijn in beginsel gebaseerd op woningen in een zogenoemde 'rustige woonomgeving'. In omgeving waar sprake is van een matige tot sterke functiemenging, een zogenoemd 'gemengd gebied', kan worden uitgegaan van minder grote afstanden. Van een zogenoemd 'gemengd gebied' is bijvoorbeeld sprake als woningen direct zijn gelegen naast andere functies zoals winkels, horeca en bedrijven. Op bedrijventerrein De Paal is een mix van bedrijven aanwezig en is in beperkte mate sprake van winkels/horeca (bijvoorbeeld antiekwinkel, eethuis en een shop behorende bij een tankstation). Daarnaast zijn er meerdere (kleinschalige) woon-werklocaties aanwezig.

Gezien het bovenstaande is gebied De Paal te typeren als een gemengd gebied.

In de regel worden deze afstanden bij planvorming als eerste basis gehanteerd. Echter, wanneer hiervoor argumenten zijn (bijvoorbeeld de werkelijke milieubelasting blijkt voldoende laag/aanvaardbaar) ten aanzien van haar omgeving, dan kan gemotiveerd van de richtafstanden worden afgeweken. Hierbij zij opgemerkt dat ook in de situatie dat er wordt 'voldaan' aan de richtafstanden de lokale bedrijfssituatie een andere milieubelasting of 'afstand' met zich mee kan brengen.

De richtafstanden zijn in onderstaande tabel weergegeven (voor zover in onderhavige situatie van toepassing).

Tabel 3.1: richtafstanden VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (gemengd gebied)

Milieucategorie	Richtafstand
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m



3.2 Specifieke beoordelingscriteria

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de situatie dat uit het milieudossier volgt dat er sprake is van een richtafstand (groter dan nul meter) wordt in dit onderzoek ingegaan op het betreffende milieuaspect (volgorde van importantie). Hieronder zijn de aspecten nader uitgewerkt.

Geluid

Uit de VNG-publicatie volgt dat de adviesafstanden zijn gebaseerd op het zekeren van een geluidbelasting (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) van ten hoogste:

voor een rustige woonomgeving

- 45 dB(A) tussen 07.00 uur en 19.00 uur;
- 40 dB(A) tussen 19.00 uur en 23.00 uur;
- 35 dB(A) tussen 23.00 uur en 07.00 uur;

voor een gemengd gebied

- 50 dB(A) tussen 07.00 uur en 19.00 uur;
- 45 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur;
- 40 dB(A) tussen 23.00 uur en 07.00 uur;

Bij het beoordelen van het precieze geluideffect op bedrijventerrein De Paal hanteren we bovengenoemde waarden als basis. Daarnaast kunnen geldende normen (uit het Activiteitenbesluit danwel de milieuvergunning zodanig regulerend werken dat hierdoor ter plaatse van de beoogde (bedrijfs-)woningen een voldoende beschermingsniveau wordt gegarandeerd.

Geur

De provincie Flevoland heeft beleidsregels opgesteld voor het beoordelen en voorkomen van geurhinder, te weten 'Beleidsregels voor de beoordeling van geurhinder 2008' (verder 'beleidsregels' genoemd).

Uit met name beleidsregel 1 blijkt dat Gedeputeerde Staten de bevoegdheden ten aanzien van ruimtelijke plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening aangrijpt om het landelijke geurbeleid uit te voeren, bestaande uit enerzijds het voorkomen van nieuwe hindersituaties en anderzijds het saneren van bestaande oorzaken van geurhinder. In de beleidsregels van de provincie Flevoland wordt hier lokaal invulling aan gegeven.

In de beleidsregels zijn specifieke toetsingscriteria opgenomen, die afhangen van de gevoeligheid van de bestemming en van de precieze situatie (nieuw of bestaand).

Basis voor de criteria is de zogenoemde 'hedonische waarde', een maat die de hinderlijkheid van geur uitdrukt. Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit voor specifieke bedrijfsprocessen maatregelen opgenomen om geur te reduceren.

Stof

Uit de VNG-publicatie volgt dat, indien niet wordt voldaan aan de richtafstanden, er moet worden aangetoond dat middels het treffen van maatregelen zichtbare stofverspreiding alsmede stofneerslag wordt voorkomen. Hierbij moet door het bevoegd gezag worden gemotiveerd waarom het bevoegd gezag de betreffende maatregelen toereikend acht.

Gevaar

Uit de VNG-publicatie volgt dat de adviesafstanden samenhangen met het groepsrisico. Hierbij kan worden afgeweken van de richtafstanden als is aangetoond dat het binnen het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico geen woningen of en andere kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen of zijn toegestaan. Indien er sprake is van andere gevaaraspecten, dan moet met een deskundigenrapport worden aangetoond dat deze gevaren geen invloed hebben op woningen en andere gevoelige objecten.



4 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is als volgt, stapsgewijs, uitgevoerd:

Werkstap 1 (VNG-categorisering en detaillering adviesafstanden)

In 2017 is de Inventarisatie en Analyse Bedrijventerrein De Paal in Almere Haven uitgevoerd. In de knelpuntenkaart, zoals deze is opgenomen in de analyse, zijn de maatgevende afstanden uitgezet op basis van generieke milieucategorieën. In werkstap 1 delen wij aan de hand van beschrijving bedrijfsactiviteiten de bedrijfskavels preciezer in onder specifieke SBI-codes. Daarna brengen wij de richtafstand per milieucategorie in beeld en bepalen we de maatgevende milieucomponenten met bijbehorende richtafstanden.

Werkstap 2 (Duiding verwachte milieu-impact op basis van milieudossier)

In de situatie dat uit werkstap 1 volgt dat voor een milieucomponent een adviesafstand groter dan 10 meter geldt dan wordt voor de betreffende bedrijfskavel gericht het bouw- en milieudossier geraadpleegd. Dit betekent dat voor de betreffend milieucomponent wordt bepaald of het precieze effect is te duiden op basis van de informatie uit het milieudossier. Als resultaat hiervan passen we de effectafstanden aan of daar waar het dossier geen extra detailinformatie geeft om de milieubelasting concreter in beeld te brengen, doen we aanbevelingen voor aanvullende (onderzoeks-)stappen, zoals het uitvoeren van een kwantitatief onderzoek (geluid, geur etc.).

5 Resultaten

5.1 Afstanden VNG-publicatie Bedrijven- en milieuzonering

Als eerste maat voor de mogelijke milieu-invloed op de beoogde ontwikkeling van De Paal is voor vier bedrijfslocaties geïnventariseerd welke soort bedrijvigheid nu daadwerkelijk aanwezig is.

Daarnaast is per bedrijfskavel onderzocht binnen welke milieucategorie volgens de VNG-publicatie dit bedrijf moet worden ingedeeld en welke precieze adviesafstanden (minimale afstand tussen het bedrijf en (beoogde) woningen) voor diverse milieucomponenten (geluid, stof, gevaar, geur) moeten worden aangehouden (werkstap 1).

In de situatie dat uit werkstap 1 volgt dat voor de betreffende milieucomponent een adviesafstand is opgenomen wordt vervolgens ingegaan op de invloedscontour op basis van de vigerende vergunning of melding op grond van het Activiteitenbesluit (zie hoofdstuk 4).

5.2 Bepalen SBI-code, nadere inventarisatie op van basis van beschikbare informatie uit de milieu- en/of bouwdoSSIers en toetsing

In deze paragraaf worden de resultaten van de werkstappen 1 (*VNG-categorisering en detaillering advies afstanden*) en 2 (*Duiding verwachte milieu impact op basis van milieudossier*) weergegeven. Hierbij is gekozen voor een indeling per bedrijfskavel.

De Paal 23: BP Tankstation en Autowascentrum De Wassteeg

Werkstap 1 (VNG-categorisering en detaillering advies afstanden)

Op dit adres is een tankstation van BP Nederland B.V. en Autowascentrum De Wassteeg gevestigd. Voor het tankstation is op 19 maart 2003 een melding met kenmerk MWM03055 ingediend (de melding is ingediend voor de locatie De Paal 24). Gelijktijdig is voor dit adres eveneens de melding ingediend (met kenmerk MWM03050) voor Autowascentrum De Wassteeg (ook deze melding is ingediend voor de locatie De Paal 24). Onderdeel van die melding is een verkooppunt ten behoeve van het tankstation. Blijkens de beschikbare stukken in het milieudossier (brief d.d. 24-1-2003 met kenmerk MB/WF/03885) worden het tankstation en de wasstraat gezien als twee afzonderlijke inrichtingen.

Uit het milieudossier volgt dat er geen sprake is van een tankstation waar LPG wordt verkocht. Op grond van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is voor het tankstation de bedrijfs categorie benzineservicestation (zonder LPG) (SBI code 473-3) passend. Deze bedrijfs categorie wordt volgens de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie 2, waarvoor voor de aspecten geur en geluid een adviesafstand geldt van 10 meter (gemengd gebied). Voor gevaar en stof gelden voor dit type bedrijf in een gemengd gebied geen adviesafstanden

Bij het benzineservicestation hoort een verkoopshop (SBI code 47-A) en ook vindt er ondergrondse opslag van brandstoffen plaats in diverse tanks. Bij deze twee activiteiten horen volgens de VNG-publicatie ook adviesafstanden. Deze afstanden zijn echter kleiner dan de afstanden die bij de hoofdactiviteit benzine servicestation. Laatstgenoemde zijn derhalve leidend.

Voor het autowascentrum is de bedrijfsactiviteit 'autowasserij' (SBI code 45205) passend. Deze bedrijvigheid valt in milieucategorie 2. Voor het aspect geluid geldt een adviesafstand van 10 meter.

Milieuhinder (onderzoek anteagroep)



Concluderend op basis van de milieudossiers kan worden gesteld dat voor dit bedrijf (Paal 23) de grootste adviesafstand waarmee rekening gehouden dient te worden 10 meter is. Deze afstand wordt bepaald door de aspecten geur en geluid.

Werkstap 2 (Duiding verwachte milieu-impact op basis van milieudossier)

In het milieudossier is geen specifieke informatie opgenomen ten aanzien van het aspect geluid. Naar verwachting zal bij de transitie van leegstaande bedrijfsgebouwen naar een woonfunctie worden voldaan aan de adviesafstand volgens de VNG-publicatie (afstand tussen rand bedrijfspersceel en rand omliggende panden bedraagt meer dan 10 meter). Desalniettemin bevelen we in dit geval aan om specifiek naar de impact van geluid te kijken, vanwege de aanwezigheid van het tankstation en de wasstraat. Dit met name vanwege het gegeven dat er voor een tankstation afwijkende grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen die lager zijn dan de grenswaarden voor reguliere bedrijven. Met name ten aanzien van de maximale geluidsniveaus is het niet ondenkbaar dat de grenswaarden als gevolg van het inwerking zijn van het tankstation ter hoogte van de omliggende gebouwen zullen worden overschreden. Transitie van omliggende gebouwen naar een woonfunctie zou dan mogelijk belemmerend kunnen zijn voor de bedrijfsvoering van het tankstation. In dit kader zij opgemerkt dat of er sprake is van een overschrijding mede afhankelijk is van de bedrijfsvoering van het Tankstation. Zo volgt uit het milieudossier niet of er sprake is van een '24-uurs-station' en of vrachtwagens worden toegelaten.

Gezien de aard van de inrichting in relatie tot de geldende grenswaarden alsmede de ligging van de omliggende gebouwen is het aan te bevelen nadere aandacht te schenken aan het onderdeel geluid. Een bedrijfsbezoek uitvoeren verschaft dan inzicht in de feitelijke bedrijfsvoering. Vervolgens kan op basis van dat inzicht worden afgewogen of een akoestisch onderzoek (metingen/berekeningen) zinvol is om hiermee de precieze geluidbelasting op het 'Transitiegebied De Paal' te bepalen en afhankelijk van de uitkomsten hiervan, mogelijke geluidsreducerende maatregelen te schetsen/ uit te werken.

Ook ten aanzien van het milieuaspect geur is in het milieudossier geen specifieke informatie opgenomen. Naar verwachting zal bij de transitie van leegstaande bedrijfsgebouwen naar een woonfunctie worden voldaan aan de adviesafstand volgens de VNG-publicatie (afstand tussen rand bedrijfspersceel en rand omliggende panden bedraagt meer dan 10 meter). Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat de milieu-impact op basis van het milieudossier zal afwijken van de contour op basis van de VNG-publicatie.

Op basis van de VNG-publicatie geldt er voor het aspect gevaar geen adviesafstand nu er sprake is van een gemengd gebied. Desalniettemin is het aan te bevelen nader onderzoek te doen naar het aspect gevaar. Uit het milieudossier kan niet worden afgeleid of er sprake is van een 'onbemand' tankstation (nachtperiode). Mocht dit aan de orde zijn dan dient in ieder geval nader onderzoek te worden verricht naar de risico's van het ontstaan van een plasbrand gezien het gegeven dat op een afstand van minder dan 20 meter¹ van de pomp een object is gelegen.

¹ Op grond van het Besluit Omgevingsrecht geldt dat in de situatie dat er sprake is van een (beperkt) gevoelig object (zoals een woning, school of winkel) binnen een afstand van 20 meter van een onbemand tankstation er sprake is van een vergunningplicht. De vergunning kan vervolgens enkel worden verleend onder voorwaarde dat het risico's van een plasbrand inzichtelijk zijn gemaakt in een kwantitatieve risico berekening.

De Paal 24: Kwik-Fit

Werkstap 1 (VNG-categorisering en nadere detaillering advies afstanden)

Op dit adres is een vestiging van Kwik-Fit Nederland B.V. gevestigd. Op 15 januari 2001 is hiervoor een melding met kenmerk MWM01009 ingediend.

Op grond van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is de bedrijfscategorie 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI code 454) het meest passend. Deze bedrijfscategorie wordt volgens de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie 2, waarvoor voor het aspect geluid een adviesafstand geldt van 10 meter.

Werkstap 2 (Duiding verwachte milieu impact op basis van milieudossier)

In het milieudossier is geen specifieke informatie opgenomen ten aanzien van het aspect geluid. Naar verwachting zal bij de transitie van leegstaande bedrijfsgebouwen naar een woonfunctie worden voldaan aan de adviesafstand volgens de VNG-publicatie (afstand tussen rand bedrijfsp perceel en rand omliggende panden bedraagt meer dan 10 meter).

Nu de emissies van het proefdraaien van motoren bovendaks worden afgevoerd is het niet ondenkbaar dat er ook sprake is van een geluidemissie. Gegeven is echter dat op grond van het Activiteitenbesluit voor geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein relatief hoge grenswaarden gelden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau alsmede het maximale geluidniveau. Gezien de aard van inrichting en gezien de hoogte van de normstelling uit het Activiteitenbesluit zal ter hoogte van de omliggende gebouwen naar verwachting worden voldaan aan de grenswaarden. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek heeft vervolgens naar verwachting dan ook weinig toegevoegde waarde. Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de milieu-impact (milieucontour voor het milieuaspect geluid) op basis van de vergunde situatie hoogstwaarschijnlijk niet verder reikt dan de milieucontour (adviesafstand) op basis van de VNG-publicatie.

Ten aanzien van geur wordt opgemerkt dat uit de controleverslagen in het milieudossier blijkt dat er sprake is van incidenteel lassen aan voertuigen en het proefdraaien van auto's in de bedrijfshal. Verder wordt duidelijk dat voor het afzuigen van emissies een afzuiginstallatie aanwezig is die de emissies via het dak afvoert. Dit is in lijn met de voorschriften zoals deze in de Activiteitenregeling zijn opgenomen. Gezien dit gegeven kan worden geconcludeerd dat milieuaspect geur geen invloed heeft op het 'transitiegebied' De Paal.

De Paal 31: KPN

Werkstap 1 (VNG-categorisering en nadere detaillering advies afstanden)

Op het adres De Paal 31 is KPN gevestigd met een telefooncentrale, zendmast, trafostation en noodstroomaggregaat met dieselolie-opslag.

Op grond van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering zijn de bedrijfscategorieën 'telecommunicatiebedrijven' (SBI code 61A) en zendinstallaties met een zendvermogen kleiner dan 100 kW (SBI code 61B1) passend voor de activiteiten binnen deze inrichting. Deze bedrijfscategorieën worden volgens de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorieën 2 en 3.1. Voor 'telecommunicatiebedrijven' in een gemengd gebied geldt voor dan vervolgens geen richtafstanden.

Voor de zendinstallatie geldt voor het aspect gevaar een adviesafstand van 100 meter (rustige woonomgeving). Ook hier geldt dat nu er sprake is van een gemengd gebied de afstand wordt teruggebracht (in casu naar 50 meter).

Milieuhinder (onderzoek anteagroep)



Voor het trafostation (SBI code 35c1) geldt een adviesafstand van 10 meter (aspect geluid) als afstand waarmee rekening gehouden dient te worden ten opzichte van woningen in een gemengd gebied.

Ook is er sprake van het bovengronds opslaan van diesel ten behoeve van een noodstroomaggregaat. Voor deze opslag van diesel (opslag <math><10\text{ m}^3</math>, geen SBI code) geldt voor de aspecten geur en gevaar een afstand van 10 meter.

Uit vorenstaande volgt dat de grootste adviesafstand waarmee rekening gehouden dient te worden 50 meter voor het onderdeel gevaar is. Voor geluid, geur en gevaar geldt vervolgens een adviesafstand van 10 meter.

Werkstap 2 (Duiding verwachte milieu impact op basis van milieudossier)

Voor deze inrichting is op 10 augustus 1994 een oprichtingsvergunning in gevolge de Wet milieubeheer verleend. Uit het milieudossier blijkt vervolgens dat (brief van 17 januari 2007 met kenmerk WM06016) dat de aanvraag om milieuvergunning die is ingediend op 20 november 2006 met kenmerk MWM07010 moet worden gezien als melding/kennisgeving artikel 8.40 Wet milieubeheer (voormalige Besluit voorzieningen en installaties). Inmiddels is de inrichting van rechtswege onder het Activiteitenbesluit komen te vallen.

Gevaar

Ter hoogte van direct omliggende gebouwen zal bij de transitie van deze bedrijfsgebouwen naar een woonfunctie niet worden voldaan aan de adviesafstand voor het milieuaspect gevaar. Immers de afstand tussen rand van het bedrijfsperceel en de rand van omliggende panden bedraagt circa 10 meter terwijl de adviesafstand 50 meter bedraagt.

Uit het milieudossier blijkt dat er binnen de inrichting verschillende hoofdactiviteiten kunnen worden onderscheiden:

- Het tot stand brengen van straalverbindingen;
- Het tot stand brengen van telefoonverbindingen;
- Het uitzenden van digitale radio en televisie signalen;
- Het tot stand brengen van overige verbindingen en signalen.

De frequentieband waarbinnen de verbinding tot stand wordt gebracht fluctueert per hoofdactiviteit en is weergegeven in onderstaande figuur:

volg nr.	apparatuur	t.b.v.	aantal	totaal vermogen in kW	totaal uitgestraald vermogen in kWerp	frequentie in Mhz
1	zender-ontvangsystemen	straalverbindingen	7	3,00	1,500	2 t/m 40 Ghz
2	zender-ontvangsystemen	mobiele telefonie	1	2,00	0,150	900
3	zender-ontvangsystemen	mobiele telefonie	1	2,00	0,150	900
4	zender-ontvangsystemen	mobiele telefonie	1	2,00	0,150	900
5	zender-ontvangsystemen	mobiele telefonie	1	2,00	0,150	2100
6	zendsysteem	semafoon	1	1,20	0,300	160
7	zendsysteem	ermes	1	1,20	0,300	160
8	zender-ontvangsystemen	Trax	1	1,20	0,300	420
9		Digitale radio	-	-	-	175-230
10		Digitale TV	-	-	-	470-862

Afbeelding 5.1 frequentiebanden (bron: aanvraag milieuvergunning 20 november 2006 met kenmerk MWM07010)

Vervolgens is in de bijlage bij de aanvraag milieuvergunning van 20 november 2006 aangegeven dat het ontwerp van de zendinstallaties zo wordt geconfigureerd dat de blootstelling per meter maximaal 3 Volt bedraagt. Hierbij wordt het signaal van radio en televisie gebundeld en daardoor vrijwel horizontaal uitgezonden.

De Nederlandse overheid sluit ten aanzien van de blootstelling van straling aan bij de limieten die door de International Commission on Non-Ionizing Radiation zijn vastgesteld. Vooral nog zijn deze limieten niet vastgelegd in Nederlandse wetgeving.

De strengste blootstellingslimiet is 28 volt per meter (V/m)². Deze limiet geldt voor antennes van radio, televisie en hulpverleningsdiensten (antennes die zenden met frequenties tussen de 10 tot 400 MHz). De limieten voor antennes voor mobiele communicatie lopen op tot 61 V/m. Dit zijn de frequenties 900 MHz, 1.800 MHz en 2.000 MHz tot 300 GHz.

Bij het ontwerp van de zendinstallatie is het uitgangspunt gehanteerd dat de blootstelling maximaal 3 volt per meter bedraagt. Naar verwachting geldt de waarde direct ter plaatse van de zendmast echter dit volgt niet uit het milieudossier. Gezien het vorenstaande kan niet onomstotelijk worden gesteld dat de werkelijke milieucountour voor het aspect gevaar op geringere afstand is gelegen dan de contour op basis van de adviesafstand uit de VNG-publicatie. Het uitvoeren van een overleg met de inrichtinghouder om meer inzicht te krijgen in de blootstelling is dan ook aan te bevelen. Op basis van dit inzicht kan het mogelijk van meerwaarde zijn nader onderzoek uit te voeren.

Geluid

Naar verwachting zal bij de transitie van leegstaande bedrijfsgebouwen naar een woonfunctie worden voldaan aan de adviesafstand voor geluid (afstand tussen rand bedrijfsperceel en rand omliggende panden bedraagt meer dan 10 meter).

Bij de ingediende aanvraag uit 2006 is een akoestisch prognose-onderzoek gevoegd uit 2000. Dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het plaatsen van nieuwe condensoren, ventilatoren en een koeler. De conclusie van dit prognose onderzoek is dat er aan de vigerende geluidvoorschriften (uit de vergunning) kan worden voldaan. Ondanks het gegeven dat niet alle geluidrelevante bronnen zijn meegenomen in de prognose (bijvoorbeeld het trafostation, transport) geeft de prognose naar verwachting een redelijk beeld van de huidige akoestische situatie.

Nu de inrichting van rechtswege onder het Activiteitenbesluit is komen te vallen gelden voor deze inrichting de volgende geluidvoorschriften (waarbij de waarden gelden ter hoogte van de gevel van een gevoelig object op een bedrijventerrein):

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau:

55 dB(A) in de dagperiode (07.00 uur - 19.00 uur);
50 dB(A) in de avondperiode (19.00 uur - 23.00 uur);
45 dB(A) in de nachtperiode (23.00 uur - 07.00 uur);

Maximale geluidsniveau:

75 dB(A) in de dagperiode (07.00 uur - 19.00 uur);
70 dB(A) in de avondperiode (19.00 uur - 23.00 uur);
65 dB(A) in de nachtperiode (23.00 uur - 07.00 uur).

² Bron: Agentschap Telecom (Antennebureau)



Voor genoemde niveaus zijn hoger dan de niveaus op basis waarvan de adviesafstanden uit de VNG-publicatie tot stand zijn gekomen.

Uit de prognose volgt dat er op een afstand van circa 75 meter van de ventilatoren (dak) een geluidsniveau optreedt van 45 dB(A). Indicatief zou dit betekenen dat de contour van 55 dB(A) op 25 meter afstand van de bron is gelegen. Hiermee is de werkelijk milieucontour van het bedrijf groter dan de milieucontour op basis van de VNG-publicatie.

Om meer gericht in beeld te krijgen van de verwachte milieueffecten kan worden overwogen om middels een bedrijfsbezoek en een interview met de inrichtinghouder een preciezer beeld te verkrijgen van de werkzaamheden en evt. installaties binnen de inrichting. Vooralsnog is op basis van de adviesafstanden het aspect gevaar de maatgevende milieucomponent. Echter op basis van de informatie die volgt uit een bedrijfsbezoek/ interview kan het zo zijn dat het aspect geluid meer maatgevend is. Vervolgens kan het mogelijk van meerwaarde zijn om een nadere milieu inventarisatie dan wel milieuonderzoek uit te voeren.

De Paal 35: Victron Energie B.V.

Werkstap 1 (VNG-categorisering en nadere detaillering advies afstanden)

Op dit adres is Victron Energie gevestigd waarvoor op 7 december 1994 een oprichtingsvergunning is verleend met kenmerk OWM9442. Inmiddels het bedrijf van rechtswege onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit komen te vallen. Het bedrijf is een groothandel in, en service van, electrotechnische materialen. Op grond van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is de bedrijfscategorie 'groothandel in machines en apparaten – overige' (SBI code 466-2) het meest passend. Deze bedrijfscategorie wordt volgens de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie 3.1, waarvoor voor het aspect geluid een adviesafstand geldt van 30 meter.

Werkstap 2 (Duiding verwachte milieu impact op basis van milieudossier)

Geluid

Binnen de inrichting is er onder andere sprake van servicewerkzaamheden aan electrotechnische materialen. Uit het milieudossier volgt niet wat deze werkzaamheden inhouden. Daarnaast is er een elektrisch aangedreven heftruck aanwezig echter is niet duidelijk in welke mate er sprake is van laad- en losactiviteiten alsmede transportbewegingen. Op grond van de VNG-publicatie geldt voor het onderdeel geluid een adviesafstand van 30 meter. Binnen deze afstand zijn geluidgevoelige objecten aanwezig. Op basis van de informatie uit het milieudossier kan in onvoldoende mate worden vastgesteld of de adviescontour de werkelijke milieucontour van de inrichting representeert.

Om meer gericht in beeld te krijgen van de verwachte milieueffecten kan worden overwogen om middels een bedrijfsbezoek en een interview met de inrichtinghouder een preciezer beeld te verkrijgen van de werkzaamheden en evt. installaties binnen de inrichting. Vervolgens kan het mogelijk van meerwaarde zijn om een nadere milieu inventarisatie dan wel milieuonderzoek uit te voeren (bijvoorbeeld naar de verwachte geluidbelasting van het bedrijf).

6 Conclusie en advies

In verband met de wens van gemeente Almere om op Bedrijventerrein De Paal een aantal (bestaande) kantoorpanden te transformeren naar een woonfunctie worden de mogelijkheden hiertoe verkend. In 2017 is een eerste scan uitgevoerd (Inventarisatie en analyse Bedrijventerrein De Paal in Almere Haven 2017;) naar de milieueffecten van bestaande bedrijven.

Uit de 'Inventarisatie en analyse Bedrijventerrein De Paal in Almere Haven 2017' is naar voren gekomen dat er op Bedrijventerrein de Paal een aantal 'Bepalende bedrijven' zijn. Voor deze bedrijven zijn op basis van de SBI categorisering richtafstanden bepaald welke de theoretische milieurimte representeren.

In dit onderzoek is op aangegeven van de gemeente Almere voor vier kavels in de nabijheid van mogelijk te transformeren kantoorpanden, de adviesafstand nader gedetailleerd. Daarnaast is aan de hand van beschikbare gegevens uit de milieu- en bouwdoSSIers, geïnventariseerd in hoeverre meer gericht een uitspraak is te doen over de verwachte milieu impact. Hieronder is de conclusie weergegeven.

De Paal 23: BP tankstation en Autowascentrum de Wassteeg

- De grootste adviesafstand waarmee rekening gehouden dient te worden voor beide inrichtingen bedraagt 10 meter (aspecten geur en geluid) ten opzichte van woningen in een gemengd gebied.
- Nader onderzoek ten aanzien van het aspect geluid is aan te bevelen gezien het gegeven dat er voor een tankstation afwijkende grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen die lager zijn dan de grenswaarden voor reguliere bedrijven. Met name ten aanzien van de maximale geluidsniveau's is het niet ondenkbaar dat de grenswaarden als gevolg van het inwerking zijn van het tankstation ter hoogte van de omliggende gebouwen zullen worden overschreden. Dit zou dan mogelijk belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering van het tankstation.
- Ondanks het gegeven dat er voor het aspect gevaar geen adviesafstand geldt is het aan te bevelen nader onderzoek te doen. Met name ten aanzien van het gevaar van een plasbrand in de situatie dat er sprake is van het onbemand afleveren van motorbrandstoffen.

De Paal 24: Kwik-Fit

- De grootste adviesafstand waarmee rekening gehouden dient te worden bedraagt 10 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied (milieuaspect geluid).
- De afstand tussen de Kwik-Fit en objecten in de omgeving bedraagt meer dan 10 meter.
- Naar verwachting zal nader onderzoek er niet toe leiden dat de werkelijke milieucontour (aspecten geur en geluid) groter is dan de contour op basis van de adviesafstand.

De Paal 31: KPN

- De grootste adviesafstand waarmee rekening gehouden dient te worden bedraagt 50 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied (milieuaspect gevaar)
- Binnen deze afstand zijn gebouwen gelegen.
- Het ligt in de lijn der verwachting dat de werkelijke milieucontour (gevaar) kleiner is dan de contour op basis van de VNG-publicatie. Uit nader onderzoek zal moeten volgen of dit ook daadwerkelijk zo is.

Bijlage 7:

Milieuhinder (onderzoek anteagroep)



- Op basis van de VNG-Publicatie bedraagt de adviesafstand voor geluid 10 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied. Op basis van geluidprognose bestaat er aanleiding om te veronderstellen dat de werkelijke milieucontour groter is dan de contour op basis van de VNG-Publicatie. Nader onderzoek kan uitwijzen of dit daadwerkelijk zo is.

De Paal 35: Victron Energy B.V.

- De grootste afstand waarmee rekening gehouden dient te worden 50 meter is voor het aspect geluid.
- Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren naar de bedrijfsvoering van de inrichting. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan kan nader onderzoek naar geluid en of stof relevant zijn.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER

E. reinier.vandijk@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

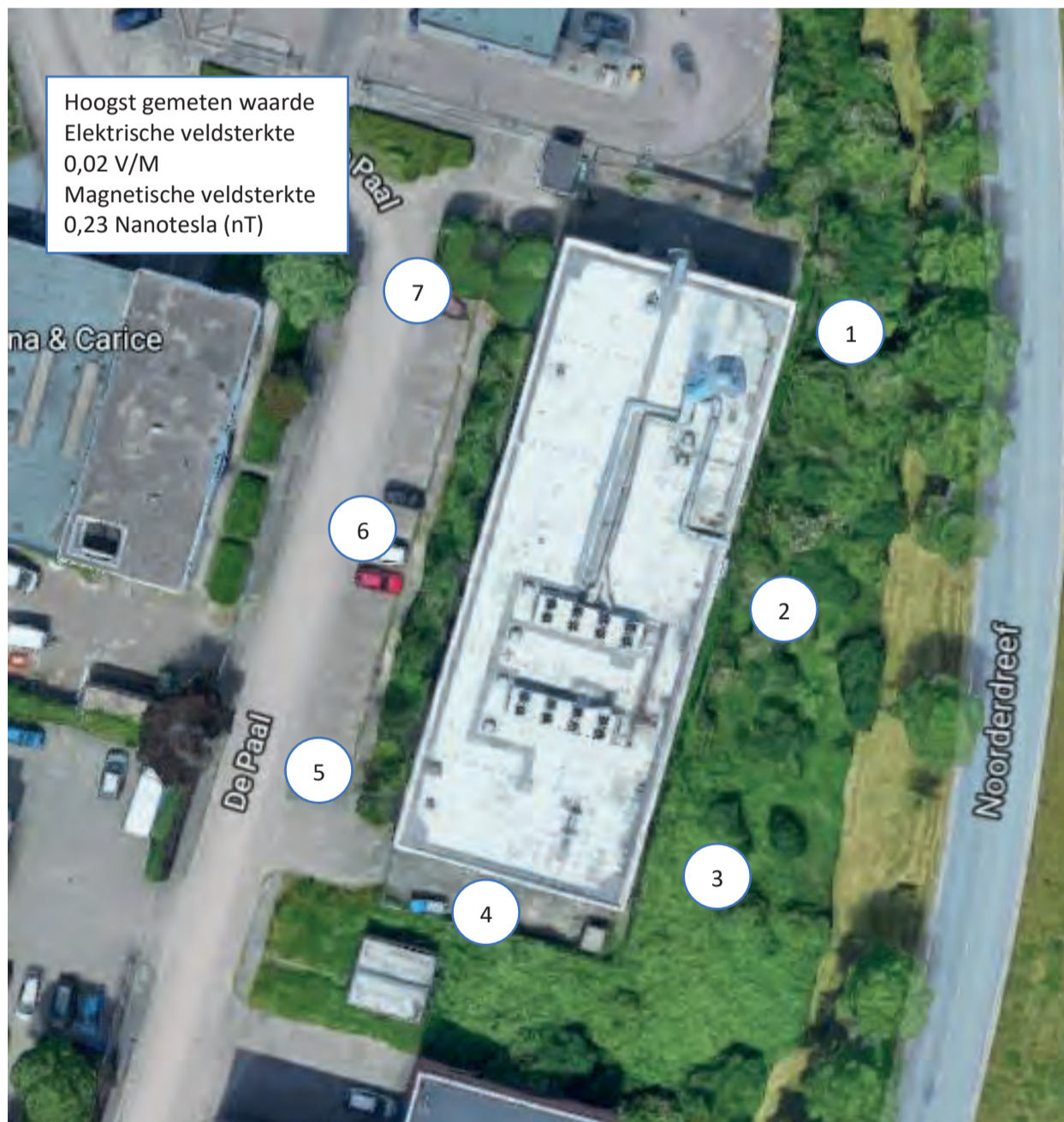
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Bijlage 7:

Milieuhinder (onderzoek antegroep)



STRALINGSMETING ALMERE DE PAAL



Als je de gemeten waarden afzet tegen de wettelijke norm van 61 V/M, 28 V/M en 0,4 Microtesla dan is er geen sprake van norm overschrijding vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

Dennis van Steenis

Catullweg 436

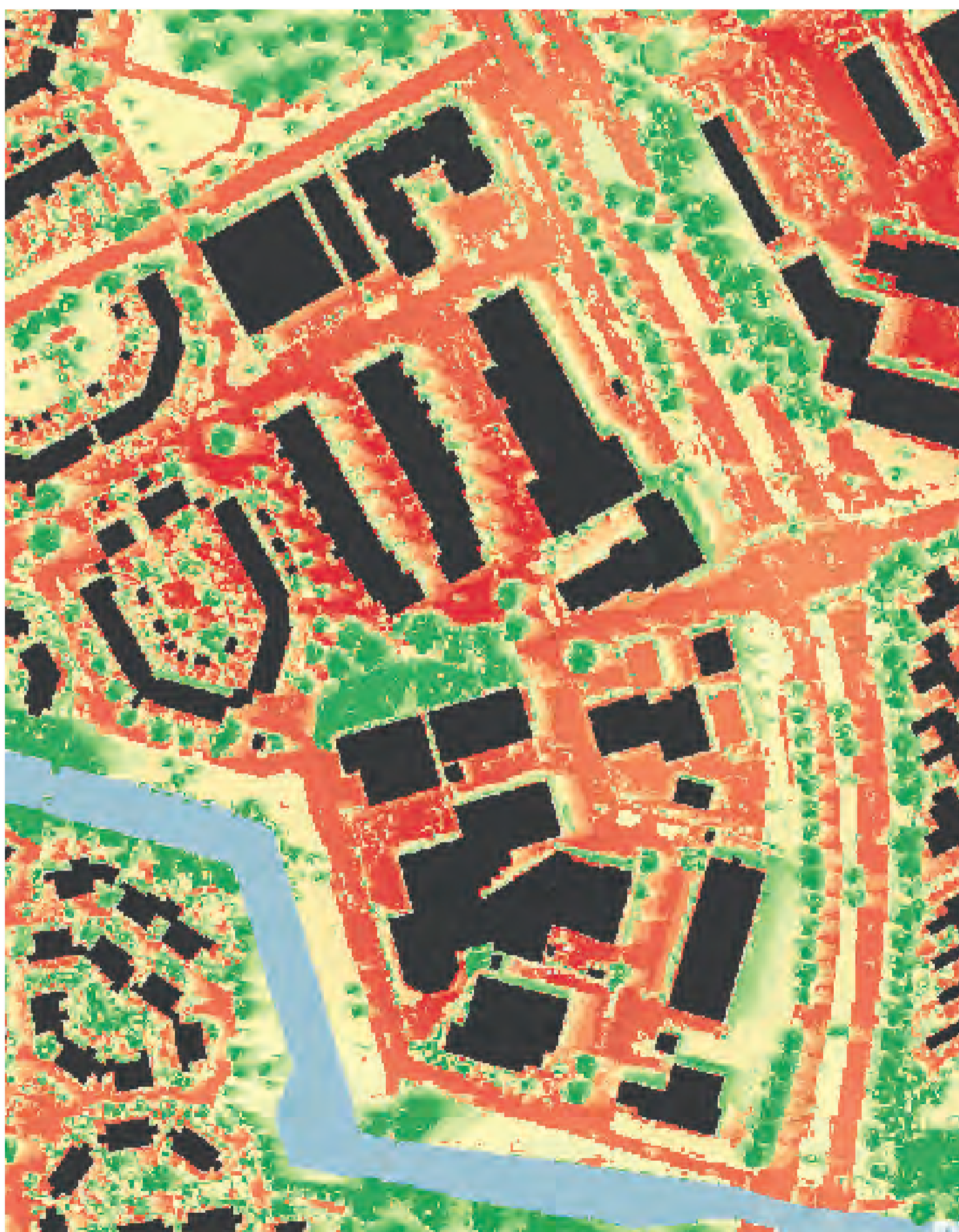
3076 KH ROTTERDAM

010-220 34 99

Info@strooming.nl

Bijlage 8:

Hittestresskaart (gevoelstemperatuur)

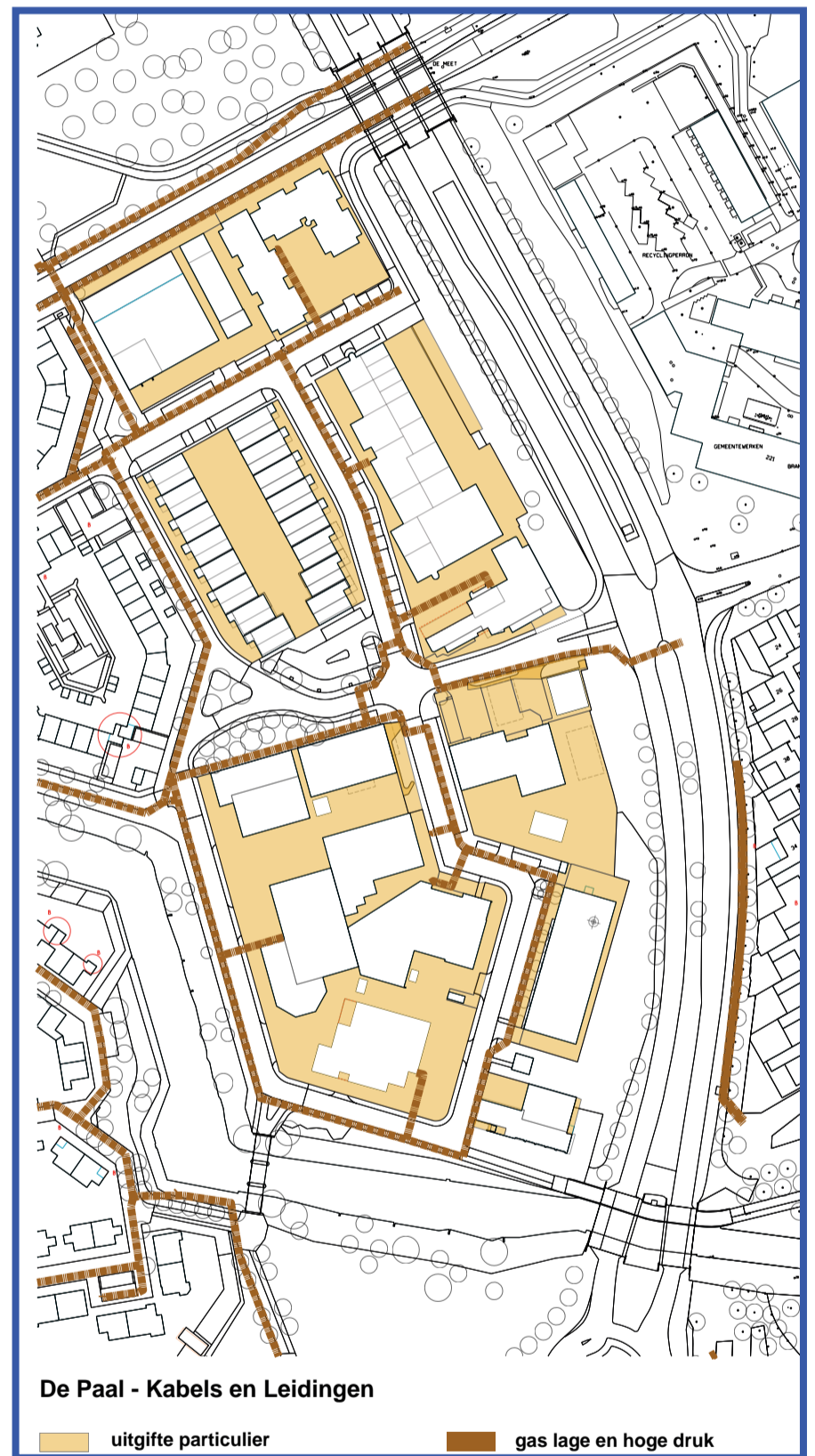


Bijlage 9:

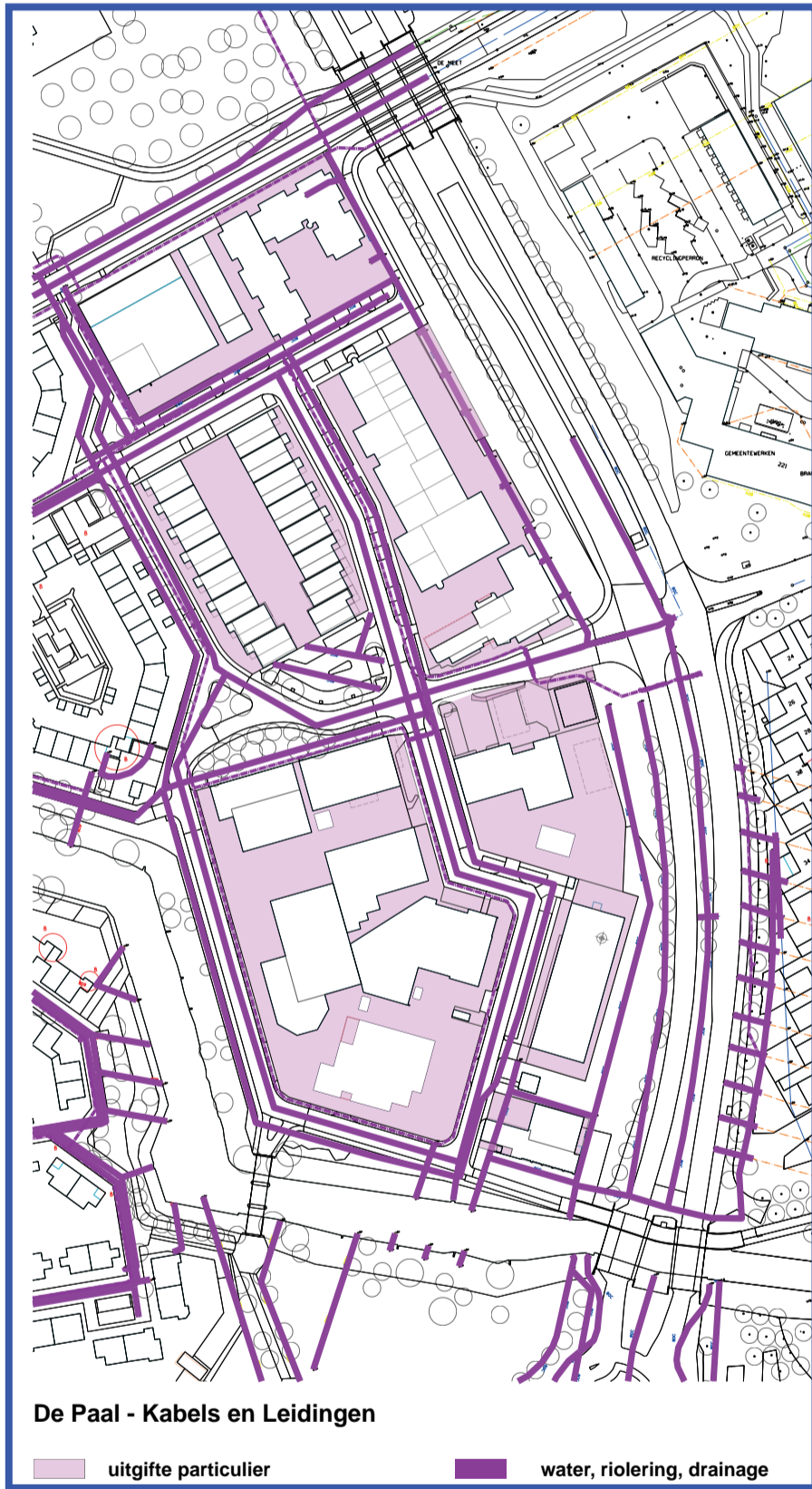
Kabels en Leidingen



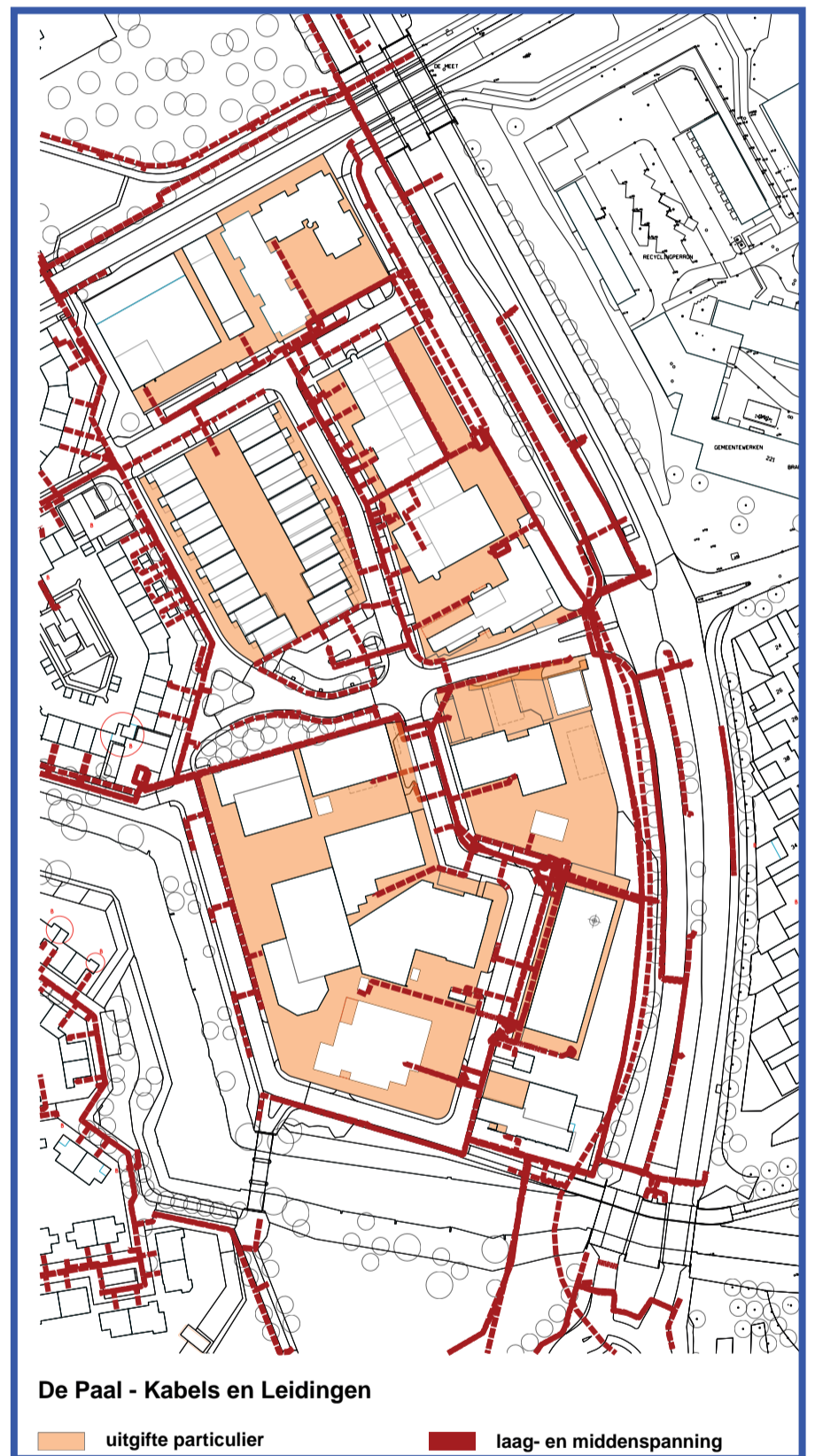
Afbeelding 1:
Leidingennet Datatranspoort



Afbeelding 2:
Leidingennet Gas



Afbeelding 3:
Leidingennet Water



Afbeelding 4:
Leidingennet Stroom

Bijlage 9:

Kabels en Leidingen (ruimtebeslag/afstand beplanting)

RUIMTEBESLAG KABELS EN LEIDINGEN

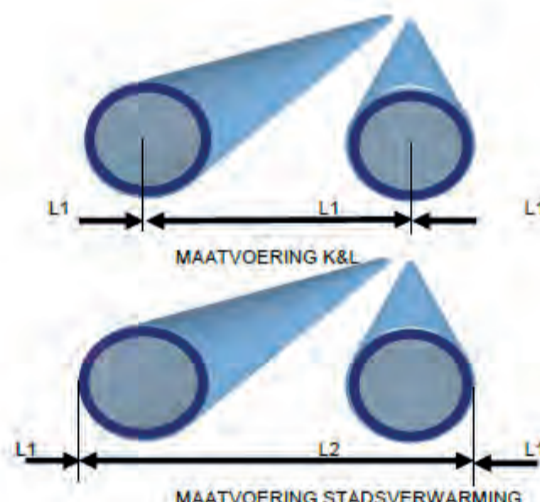
© designed by: R.M. de Vor

PRIMAIR TRACÉ													SOLO AANGELEGD		
	B	T/C-BS	E	D	R	RP	W-EW	G	SV	XB (X)	XO (X')	KV	VERKLARING	DEKKING EINDSITUATIE	
B	n.v.t.	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	5,00*	2,00*	1,00*	BOMENRIJ	NVT	
T/C-BS	1,50*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	TELEC./CAI-BUSSIGNALERING	0,60	
E	1,50*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	ELEKTRA LS RESP. MS	0,65 1,00	
D	1,50*	1,00	1,00	n.v.t.	1,50	1,50	2,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	DWA-RIOOL	VAR. MIN. 1,55	
R	1,50*	1,00	1,00	1,50	n.v.t.	1,50	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	RWA / VRWA-RIOOL	VAR.	
RP	1,50*	1,00	1,00	1,50	1,50	1,00	2,00***	1,00	1,00	1,50	1,50	1,25	RIOOLPERS	1,00	
W-EW	1,50*	1,00	1,00	2,00	1,00	2,00***	1,00	1,00	1,50	1,50	1,00	1,25	WATER-ECOWATER	1,00	
G	1,50*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	1,25	GAS LD/HD	1,00	
SV	1,50*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	**	1,50	1,00	1,25	STADSVERWARMING	1,00	
XB (X)	5,00*	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	1,50	1,50	1,50	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	PERCEELGREN BEBOUWD	NVT	
XO (X')	2,00*	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	1,00	1,00	1,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	PERCEELGREN ONBEBOUWD	NVT	
KV	1,00*	1,25	1,25	1,50	1,50	1,25	1,25	1,25	1,25	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	KANT ASFALTVERHARDING	NVT	

SECUNDAIR TRACÉ													SOLO AANGELEGD		
	B	T/C-BS	E	D	R	RP	W-EW	G	SV	XB	XO	KV	VERKLARING	DEKKING EINDSITUATIE	
B	n.v.t.	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	1,50*	5,00*	2,00*	1,00*	BOMENRIJ	NVT	
T/C-BS	1,50*	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1,00	0,75	1,25	TELEC./CAI-BUSSIGNALERING	0,60	
E	1,50*	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1,00	0,75	1,25	ELEKTRA LS RESP. MS	0,65 1,00	
D	1,50*	0,75	0,75	n.v.t.	1,50	1,50	2,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	DWA-RIOOL	VAR. MIN. 1,55	
R	1,50*	0,75	0,75	1,50	n.v.t.	1,50	1,00	0,75	-0,75	2,00	2,00	1,50	RWA / VRWA-RIOOL	VAR.	
RP	1,50*	0,75	0,75	1,50	1,50	0,75	2,00*	0,75	0,75	1,50	1,50	1,25	RIOOLPERS	1,00	
W-EW	1,50*	0,75	0,75	2,00	1,00	2,00*	0,75	0,75	1,50	1,50	1,00	1,25	WATER-ECOWATER	1,00	
G	1,50*	0,75	0,75	1,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1,50	1,00	1,25	GAS LD/HD	1,00	
SV	1,50*	0,75	0,75	1,00	0,75	0,75	1,50	0,75	0,75	1,50	1,00	1,25	STADSVERWARMING	1,00	
XB	5,00*	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	1,50	1,50	1,50	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	PERCEELGREN BEBOUWD	NVT	
XO	2,00*	0,75	0,75	2,00	2,00	1,50	1,00	1,00	1,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	PERCEELGREN ONBEBOUWD	NVT	
KV	1,00*	1,25	1,25	1,50	1,50	1,25	1,25	1,25	1,25	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	KANT ASFALTVERHARDING	NVT	

maten in m.

- * AFSTAND BOOM-K&I BIJ VOORKEUR; 2,00M (MIN 1,50)
- * AFSTAND BOOM-VERHARDING; BIJ VOORKEUR 1,50 (MIN 1,00M)
- * AFSTAND: BOOM-LICHTMAST IS AFHANKELIJK VAN DE GROOIVORM 5-8M.
- * AFSTAND LICHTMAST-VERHARDING AFHANKELIJK SITUATIE EN TYPE WEG
- DWA-ERFGRENS MAX. 25 M.
- ** STADSVERWARMING TOT Ø 300 ; L2= 1,00 (MIN.) VANAF Ø 300 ; L2= 1,25 (MIN.)
- STADSVERWARMING ALTIJD 2 LEIDINGEN ! (AANVOER & RETOUR)
- STADSVERWARMING REKENING HOUDEN MET RUIMTEBESLAG EXPANSIELUSSEN!!
- WARM TAPWATER ALLEEN IN SECUNDAIR TRACÉ (TUSSEN DE 2 SV-LEIDINGEN)
- WATERLEIDING AAN RWA ZIJDE (INDIEN MOGELIJK)
- WATERLEIDING ZODANIG SITUEREN DAT HYDRANTEN ALTIJD MAKKELIJK BEREIKBAAR ZIJN
- WATERLEIDING OP MIN. 1,50 VANAF STADSVERWARMING
- GASLEIDING AAN DWA ZIJDE (INDIEN MOGELIJK)
- KPN ONDER TROTTOIR (INDIEN MOGELIJK)
- GEEN K&L ONDER TROTTOIRBANDEN (MUV. LICHTE BAND LANGS ONVERHARD OPPERVLAK)
- GEEN K&L IN LENGTERICHTING ONDER ASFALT (M.U.V. RWA & DWA)
- PASSAGE ONDER ASFALT; MANTELBUIZEN (M.U.V. STADSVERWARMING)
- K&L MIN. 1,25 UIT KANT ASFALT
- K&L MIN. 0,75 UIT KANT OPEN VERHARDING (IVM. KOLK EN OPENBARE VERLICHTING)
- OPENBARE VERLICHTING 0,50 (HART LP) UIT VOORKANT BAND
- ELEKTRA KABELS BIJ VOORKEUR AAN ZIJDE VAN OPENBARE VERLICHTING
- KABELS CLUSTEREN EN LEIDINGEN CLUSTEREN IVM. VERSCHIL IN AANLEGDIEPTE
- *** RIOOLPERS IN PRINCIPE NIET NAAST WATER



43 van 54

10.1. RUIMTEBESLAG KABELS EN LEIDINGEN

Bij nieuwe aanplant:

- bomen 1^e categorie (volgroeid 15 meter en hoger) is 2,5 m;
- bomen 2^e categorie (volgroeid tussen 8 en 15 meter hoog) is 2,0 m;
- bomen 3^e categorie (volgroeid kleiner dan 8 meter) is 1,5 m.

De precieze definitie van het begrip boomgrootte is vastgelegd en gekoppeld aan iedere boom in het Boombeheerplan van de gemeente Almere.

Bij bestaande bomen wordt de afstand tussen het kabel- en leidingtracé en de stam van de boom bepaald door de leidraad minimale graafafstanden (indicatief) in de onderstaande tabel:

Stamdiameter	Minimale graafafstand (1)	Minimale graafafstand aan trekzijde (2)
0,20 m	1,25 m	2,00 m
0,40 m	1,50 m	2,50 m
0,60 m	1,75 m	3,00 m
0,80 m	2,25 m	3,50 m
1,00 m	2,50 m	4,00 m
1,50 m	3,50 m	5,00 m

(1) Normaal ontwikkelde boom

(2) Scheefstaande of trekzijde belaste boom

Bijlage 10:

Bestemmingsplan/ Welstandsbeleid

Bestemmingsplan (2015)

De Paal is onderdeel van het bestemmingsplan 'De Hoven, De Werven en De Gouwen'. De status van dit bestemmingsplan is onherroepelijk; vastgesteld op 07-02-2015.

Bestemming

Op de locatie De Paal ligt de bestemming GEMENGD-1 (kaart kleur okergeel), toegelaten zijn bedrijven, cultuur en ontspanning, kantoor, maatschappelijke functies (niet geluidsgevoelig), sportvoorzieningen en kringloopwinkels. In het blok van de woonwerk-eenheden en het kantoorgebouw De Paal 1 zijn bedrijfswoningen toegestaan (art.l). Een specifieke vorm van detailhandel-1 (art.g) is toegestaan op de locatie van De Paal 14,7,23,24,31 en 35.

Een specifieke vorm van Gemengd-1 is toegestaan voor De Paal 14 en 16.

Verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg (art.i) is toegestaan voor De Paal 23 (tot de stippellijn).

Een groenvoorziening t.b.v. hoveniersbedrijf (art.h): is toegestaan voor De Paal 41 (binnen de stippellijn).

Zend-en ontvangstinstallaties (art.k) zijn toegestaan voor De Paal 31

Archeologie

Rond de gebouwen De Paal 14/16/18/7 (noordrand) en De Paal 31/35 (zuidoostrand) ligt de bestemming WAARDE-archeologie I (kaart arcering met kruisjes) wat betekent dat er een onderzoeksplicht ligt betreft archeologie bij de omtrek van de gebouwen met uitzondering van De Paal 7 waar de arcering ook binnen het gebouw ligt. Dat zou van toepassing zijn bij sloop/nieuwbouw.

Groen

De bermen aan het water en langs de Noorderdreef van De Paal Zuid hebben de bestemming GROEN (kaart kleur groen)

Bouwregels

De maximale bebouwingspercentage is 75%. Dat is een dichtheid die qua ruimtegebruik rekening houdt met een bedrijfsgebouw en de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen op maaiveldniveau. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter voor de gehele zone langs de Noorderdreef. Langs de hoofdinfrastructuur is een bepaalde bouwmassa als silhouetten wenselijk die zorgt voor herkenbaarheid en tegelijkertijd het verkeersgeluid van de Noorderdreef mindert voor de achterliggende gebieden.

Het woonwerkcomplex kent een maximale bouwhoogte van 10 meter en de overige gebieden een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is niet van toepassing voor De Paal. De Paal ligt buiten de LPG zone van het benzineverkoopspunt op de Steiger.



Welstandsnota Almere 2018

De woongebieden en bedrijventerreinen in Almere zijn welstandsvrij geworden. In deze gebieden behoeven bouwplannen niet meer preventief getoetst te worden op het welstandsaspect. De verplichte welstandstoets blijft gehandhaafd voor een aantal speciale gebieden en thema's.

Voor De Paal relevant zijn daarbij de criteria voor hoofdinfrastructuur (Noorderdreef), het groenblauwe raamwerk (waterpartij/groen) en reclame (bedrijven).

Wanneer een gebied welstandsvrij is wil dat overigens niet zeggen dat er geen regie is. Voor de omvangrijkere (her)ontwikkelingsgebieden kan supervisie door kwaliteitsteams worden ingesteld en weer worden opgeheven. Ook kan bewonerswelstand worden ingesteld indien 2/3 meerderheid in een gebied aangeeft dat welstandstoetsing gewenst is. Voor het hele grondgebied van de gemeente geldt verder de excessenregeling. De excessenregeling is het instrument om bouwwerken, die in ernstige mate ontsierend zijn voor de omgeving, te laten aanpassen. De excessenregeling is gericht op het uiterlijk en is niet bedoeld om de plaatsing van bouwwerken tegen te gaan.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca en detailhandel als ondergeschikte bedrijfsactiviteit;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. kantoor, een en andere met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' het bebouwd grondoppervlak in totaal ten hoogste 25% mag bedragen en per vestiging de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 1500 m² mag bedragen;
- d. maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat geluidsgevoelige objecten niet zijn toegestaan;
- e. sportvoorzieningen;
- f. kringloopwinkels;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' detailhandel in auto's, boten en caravans en niet voor huishoudelijk gebruik bedoelde machines en apparaten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' tevens voor een groenvoorzieningsbedrijf of hovenier;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en detailhandel tot maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca-1a' tevens voor horeca tot en met maximaal categorie 1a als bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' tevens voor een mast ten behoeve van een zend- en ontvangstinstallatie.
- l. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning dan wel voor woonwerkeenheden ten behoeve van een aldaar gevestigde en toegestane gemengde functie met dien verstande dat de gemengde functies uitsluitend zijn toegestaan in de op de begane grond gelegen bouwlaag;
- m. 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 de daarbij behorende
- n. erven;
- o. verkeers- en verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- p. straatmeubilair en reclameobjecten;
- q. groen-, waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen;
- r. windmolens op of aan het hoofdgebouw;
- s. overige functioneel met de hiervoor genoemde bestemmingen verbonden voorzieningen;
een en ander met dien verstande dat:
- t. de onder a tot en met i genoemde functies zijn toegestaan tot en met categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;
- u. in afwijking van het bepaalde onder t ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning' en specifieke vorm van bedrijf-1' de onder a tot en met i genoemde functies slechts zijn toegestaan tot en met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1' zijn afhaalpunten niet toegestaan.
- w. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, niet zijn toegestaan;
- x. opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk niet is toegestaan in bedrijfswoningen en woonwerkeenheden of daartoe behorende bijgebouwen.
onder voorwaarde dat:
- y. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte van zowel eigen medewerkers als bezoekers, waarbij de parkeernormen, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van parkeernormen, dienen te worden aangehouden;
- z. op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor laden en lossen;

Bijlage 11:

Nota Parkeernormen

Nota Parkeernormen (2020)

Per 1 juli 2018 is de relatie tussen bestemmingsplannen en de gemeentelijke bouwverordening komen te vervallen. Door te kiezen voor een Nota Parkeernormen en deze middels in een paraplu-bestemmingsplan van toepassing te verklaren voor alle bestemmingsplannen in Almere, wordt geborgd dat in heel Almere met dezelfde parkeernormen wordt gewerkt. De Nota Parkeernormen (2020) heeft het karakter van een beleidsregel. Het stelt de kaders waaronder het college medewerking verleent aan ruimtelijke ontwikkelingen die een verandering in de parkeerbehoefte veroorzaken.

Aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid onder a, van de Wabo) worden via de regels uit het bestemmingsplan dwingend aan deze nota getoetst. Maar ook aanvragen omgevingsvergunning voor handelen in strijd met het bestemmingsplan worden beoordeeld aan de hand van deze nota. Ieder initiatief dat aan de uitgangspunten voldoet kan, voor zover het parkeren betreft, rekenen op medewerking van het college.

Almere baseert zich voor de parkeerkencijfers van de CROW. De CROW hanteert een bandbreedte waarbinnen, afhankelijk van de lokale situatie, een passende norm bepaald kan worden. Specifiek voor deze nota is onderzoek gedaan naar het actuele autobezit in Almere. Dat is gedaan voor verschillende woontypes en op verschillende locaties in Almere (centrumgebieden, rest stedelijk, landelijk). De uitkomsten hieruit zijn de basis geweest voor het bepalen van de normen zoals die nu zijn opgenomen in de nota. Conform de mobiliteitsvisie wordt gebiedsgericht omgegaan met parkeernormen. Die indeling is gebaseerd op de mate waarin de functies voor hun bereikbaarheid afhankelijk zijn van de auto. De autoafhankelijkheid wordt bepaald door de aanwezigheid van alternatieve vervoerwijzen als fiets, OV en door de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen zoals bijv. een supermarkt, een school en een huisarts. Wanneer met deze criteria naar Almere gekeken wordt, kom je uit op een indeling in 3 gebieden:

Centrumgebieden (Zone A), een gebied met een lage autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- Een treinstation in de directe nabijheid
- een aansluiting op het stadsbusstelsel
- een goede aanwezigheid van fietsinfrastructuur en stallingen
- een stevig aanbod aan voorzieningen
- lager aandeel bezoekersparkeren

Woonwijken (Zone B), een gebied met een gemiddelde autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- een aansluiting op het stadsbusstelsel
- een goede aanwezigheid van fietsinfrastructuur
- een voldoende aanbod aan dagelijkse voorzieningen
- gemiddeld aandeel bezoekersparkeren

Woonwijken (Zone C), een gebied met een hoge autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- nauwelijks openbaar vervoer in de directe nabijheid
- een beperkte aanwezigheid van fietsinfrastructuur
- een niet of nauwelijks aanwezig aanbod aan dagelijkse voorzieningen
- hoger aandeel bezoekersparkeren

De Paal, ligt in zone B, met gemiddelde auto afhankelijkheid.

Bij transformatie gaat het om bestaande gebouwen die een andere functie krijgen, bijvoorbeeld een leegstaand kantoorpand dat wordt omgebouwd voor woningen of een andere bedrijfs- of werkfunctie.

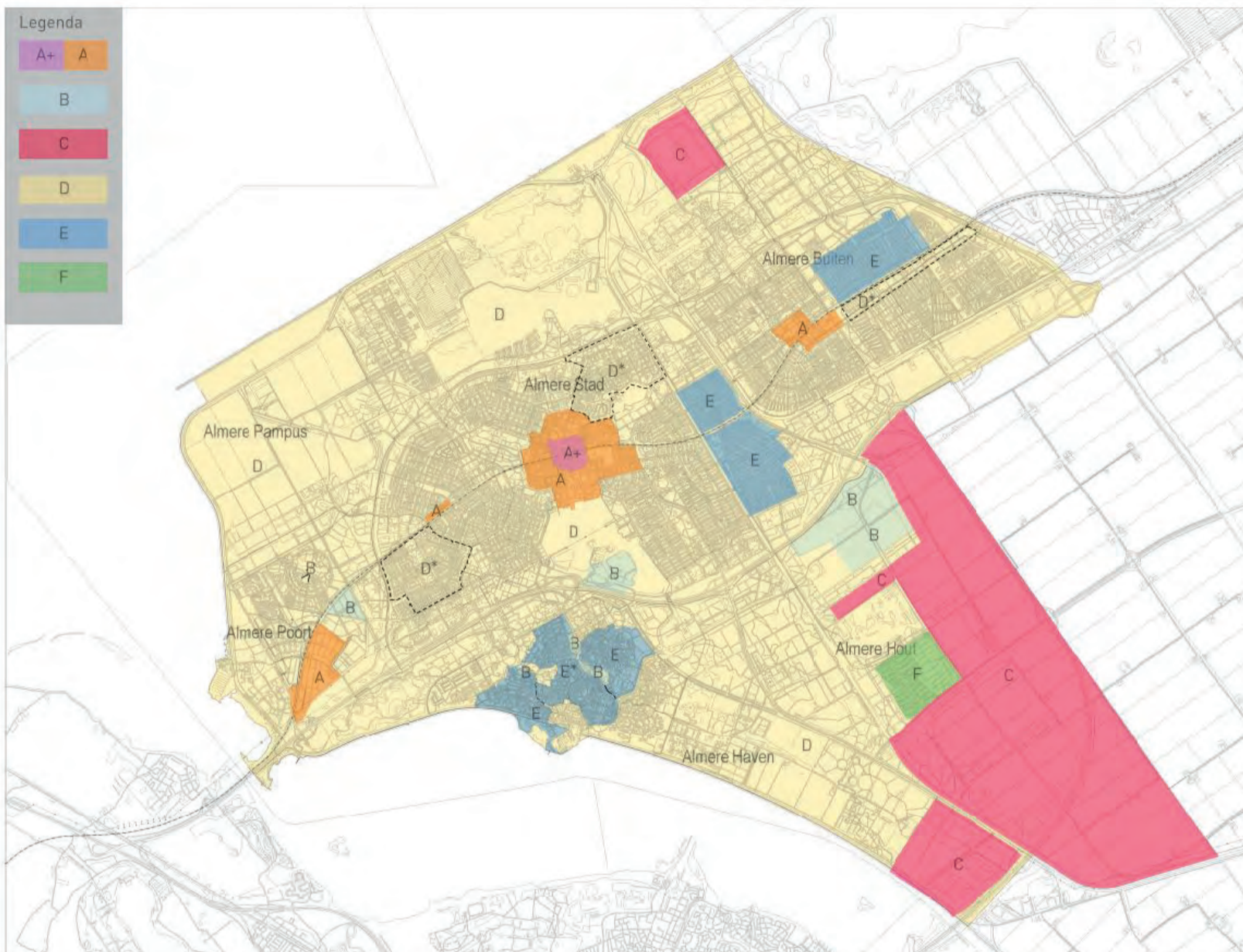
Bij de toetsing worden de plannen volgens de geldende normen beoordeeld om te zien wat de parkeervraag van de nieuwe functie is en wat de parkeervraag van de oude functie was. De parkeerbehoefte van de oude situatie mag worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd. Wanneer een deel van de bestaande parkeercapaciteit komt te vervallen dient deze te worden gecompenseerd. Als de parkeereis van de oude functie hoger is dan de parkeereis van de nieuwe functie, dan hoeven deze parkeerplaatsen niet te worden opgeheven.

Bij sloop/nieuwbouw worden maatwerkafspraken gemaakt. Uitgangspunt hierbij is ook dat de aanwezige parkeercapaciteit binnen de contouren van de ontwikkeling/ op het eigen terrein in mindering wordt gebracht op de parkeereis, tenzij deze (deels) komt te vervallen.

De parkeervraag voor woningen en bedrijven is op te lossen op eigen terrein. De gemeente is verantwoordelijk voor het aandeel parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Om overmaat te voorkomen wordt daarbij de parkeerbalans gehanteerd. Met dit instrument wordt de (on)balans tussen parkeervraag en parkeeraanbod binnen een bepaald gebied in kaart gebracht, zodat parkeeroplossingen op maat kunnen worden aangeboden. Of gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is, zal per situatie beoordeeld moeten worden.

Onderdeel van de parkeervraag zijn ook elektrische laadpalen, parkeren voor mindervaliden, bezoekersparkeren en stallingen voor fietsen en scooters.

Voor meer details Parkeernormen zie Nota Parkeernormen Almere (2020)



Bijlage 12:

Leidraad aanvullende functies (functiemix)

Omschrijving van nieuwe gewenste aanvullende functies De Paal (in de plinten):

Deze omschrijving wordt voorgenomen volgens de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging en is van toepassing op de gebieden in Almere waar functiemenging wordt nagestreeft om een bepaalde levendigheid tot stand te brengen. In gebieden zoals De Paal, waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zullen zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies wordt de toelaatbaarheid van activiteiten bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria. Het gaat in hier om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan.

Het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- de verkeersaantrekkende werking gering is.

Voor de indeling in categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang: geluid, geur, stof, gevaar (met name brand- en explosiegevaar). Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

De volgende drie categorieën worden gehanteerd:

Categorie A - toelaatbaar aanpandig aan woningen

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen woningen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B - toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C - toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg

Activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

BIJLAGE B

VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten ñ Functiemenging horeca

Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten ñ Functiemenging is van toepassing op de gebieden in Almere waar functiemenging wordt nagestreefd.

Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking

Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging

Sbi-code	Sbi-code 2008	nummer	Omschrijving	Categorie
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	563	1	CafÉ's, bars	A
554	563	2	Discotheken, muziekcafÉ's	B

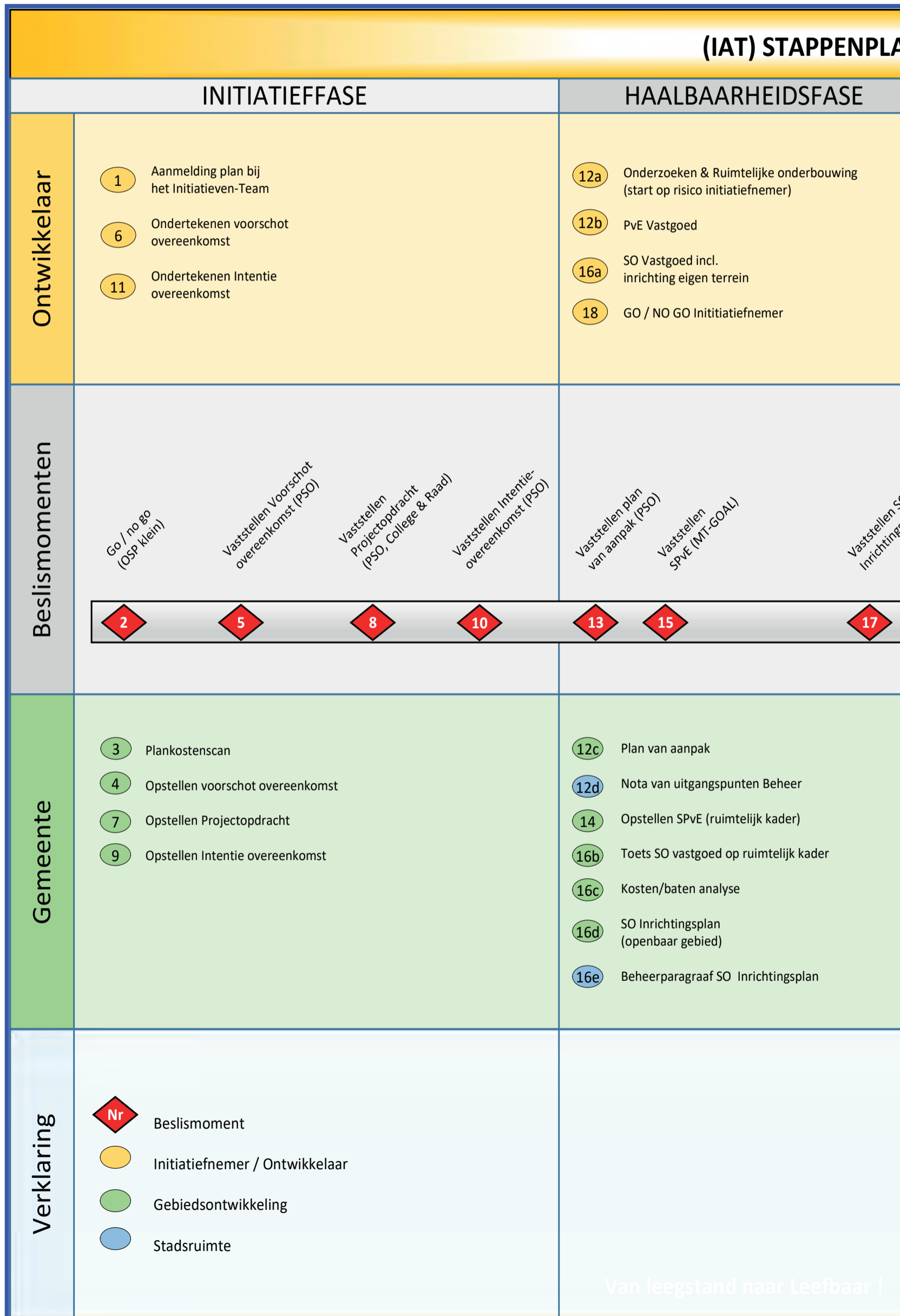
Toelaatbaar op De Paal:

- wonen
- kantoren
- bedrijven tot en met categorie A van de (VNG) Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging
- dienstverlening tot en met categorie A van de (VNG) Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging
- maatschappelijke voorzieningen tot en met categorie A van de (VNG) Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging
- cultuur en ontspanning tot en met categorie A van de (VNG) Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging
- recreatieve voorzieningen tot en met categorie A van de (VNG) Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging
- sportvoorzieningen tot en met categorie A van de (VNG) Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging
- horeca tot en met categorie A van de (VNG) Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging
met uitzondering van horeca gericht op het verstrekken van nachtverblijf (zoals hotel, pension en bed & breakfast);
met uitzondering van horeca gericht op het exploiteren van zaalaccommodatie (zoals vergader- en congresfaciliteiten, discotheek, bar-dancing, danscafé en partycentrum);
- ondergeschikte workshops
- detailhandel als ondergeschikte bedrijfsactiviteit en ondergeschikte detailhandel (maximaal 20% van het totale bedrijfs vloeroppervlak met een maximum van 100 m² verkoopvloeroppervlak).

Voor horeca gelden beperkte openingstijden: van 9:00 tot 22:00 uur


Bijlage 13:

IAT Processchema



AN TRANSFORMATIE PROJECTEN

V02 (26-11-20222)

ONTWERPFASE		REALISATIEFASE	
<p>19a Voorbereiding ruimtelijke procedures</p> <p>19b VO vastgoed incl. IP eigen terrein</p> <p>21 Ondertekenen realisatie overeenkomst</p>	<p>22a Voorbereiding ruimtelijke procedures</p> <p>22b DO vastgoed incl. IP eigen terrein</p> <p>24 GO / NO GO Initiatiefnemer</p>	<p>24 GO / NO GO Initiatiefnemer</p> <p>25 Aanvraag omgevingsvergunning (incl. welstand)</p> <p>27a Start bouw</p>	<p>28 Uitvoering transformatie</p> <p>29 Oplevering getransformeerd vastgoed</p>
<p>Vaststellen Realisatie overeenkomst C.F. mandaatregeling</p>		<p>Vaststellen Inrichtingsplan DO-IP (PSO)</p>	
<p>20</p>		<p>23</p>	
		<p>26</p>	
		<p>(Indien project niet op lijst van projecten waarvoor GEEN VVGB benodigd is)</p>	
<p>19c Toets VO vastgoed (ruimtelijke inpassing)</p> <p>19d Opstellen kostenverhaal</p> <p>19e VO Inrichtingsplan openbaar gebied</p> <p>19f Opstellen realisatie overeenkomst</p>	<p>22c Toets DO vastgoed (ruimtelijke inpassing)</p> <p>22d DO Inrichtingsplan openbaar gebied</p> <p>22e Kostenraming IP</p> <p>22f Beheerparagraaf IP</p> <p>22g Voorbereiding bouwrijp maken</p>	<p>27b Uitvoering bouwrijp maken</p> <p>30 Uitvoering woonrijp maken</p>	<p>31 Beheerschouw</p>
		 <p>Gemeente Almere</p> <p>Peter Raven Senior Planner Gebiedsontwikkeling</p>	

Bijlage 14:

Bedrijven De Paal



Crown Point 1



Bedrijfsverzamelgebouw 7



Cikam (voormalig) 13-14



Bedrijven 16



Herome 18



Woonwarkavels 100-162



BP Store en Tankstation 23+ (25)



Autowasstraat 24



About Projects 26



Truijens/CUS 28



Damian Studios 33



Dateq/Holland Pump 37



Bedrijven 43



Boogaard/De Eijk 41



Victron 35



Overzicht gebouwen en aanwezige functies/bedrijven

De Paal Noord

- 1 Crown Point (leegstand)
- 7 Bedrijfsverzamelgebouw (verhuurd)
- 13 Cikam (leegstand)
- 14 Cikam (verhuurd)
- 16 Bedrijfsverzamelgebouw (leegstand)
- 18 Herome Cosmetics B.V.
- 100- Kleine bedrijven, ZZP'ers
- 162 met woningen

De Paal Zuid

- 23 BP Shop/APK VIT Haven
- 24 Autowasstraat Kwik Flt
- 25 BP Tankstation
- 26 About Projects/Home Projects
- 28 CUS B.V. / Truijens B.V. e.a.
- 31 KPN
- 33 Damian Studios/Catering bedrijven e.a.
- 35 Victron Energy B.V. e.a.
- 37 Dateq/Holland Pump Control B.V. e.a.
- 41 Boogaard B.V./De Eijk Materieel B.V. e.a.
- 43 Bedrijfsverzamelgebouw (leegstand)

De bedrijfsgegevens zijn verzameld uit verschillende bronnen:
Almere in Kaart, BAG viewer en Kamer van Koophandel



De Paal - Functies (BAG)

■ Nutsvoorziening	■ Overige gebruiksfunctie
■ Kantoorfunctie	■ Winkelfunctie
■ Industriefunctie	■ Woonfunctie

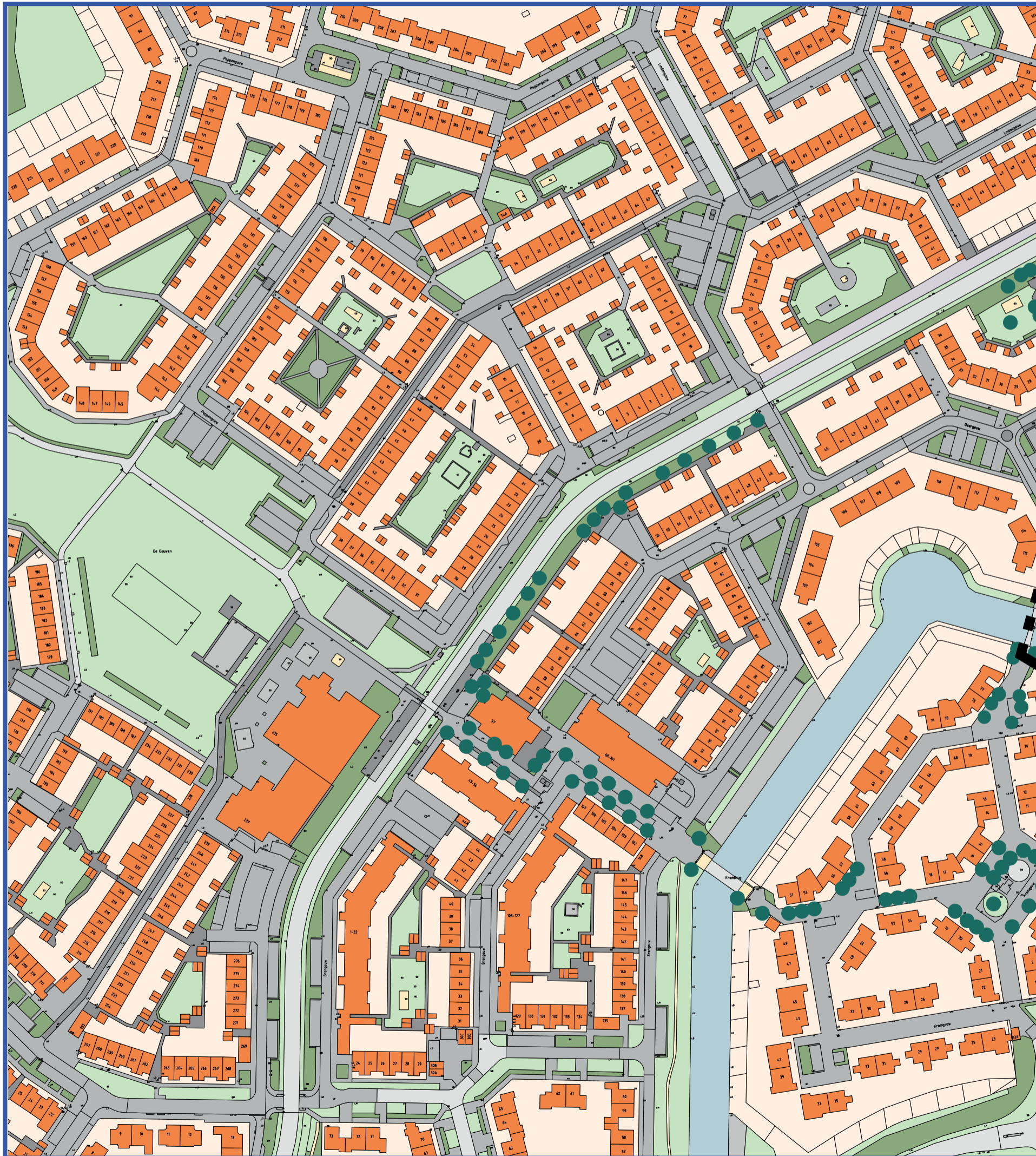
De gebouwen hebben een vergunning voor gebruik als kantoor, industriefunctie of winkelfunctie (kaart Functies BAG)

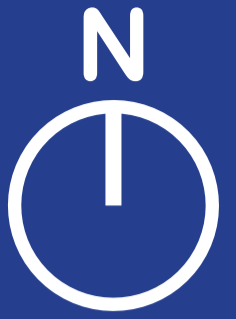


KPN 31

Bijlage 15:

Overzichtskaart





Gemeente Almere

