

Startdocument Bestemmingsplan Stadscentrum



Versie 1.1, 10 augustus 2011

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
1.1	Samenvatting & conclusies.....	3
1.2	Aanbevelingen	3
2	Projectopdracht	5
2.1	Aanleiding.....	5
2.2	Doel	5
2.3	Leeswijzer.....	5
3	Beleidskader en bestemmingsplan	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Kader	6
3.3	Bestemmingsplannen.....	7
3.4	De grenzen van het nieuwe bestemmingsplan.....	7
3.5	Vervolgprocedure	9
4	Uitgangspunten bestemmingsplan Stadscentrum.....	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Detailhandel.....	10
4.3	Horeca.....	11
4.4	Wonen.....	12
4.5	Kantoren.....	13
4.6	Verkeer & Parkeren	13
4.7	Openbare Ruimte	14
4.8	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	15
4.9	Overige ontwikkelingen.....	16

1 Samenvatting

1.1 Samenvatting & conclusies

Binnenkort wordt gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het stadscentrum van Almere. Vanwege de dynamiek van dit gebied en de vele te verwachten ontwikkelingen is besloten tot het opstellen van een 'Startdocument bestemmingsplan Stadscentrum'. Het doel is om hierin de uitgangspunten te formuleren die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het gaat hier om ontwikkelingen tot circa 2020: de korte en middellange termijn. In dit document zijn de belangrijkste discussiepunten besproken en is een uitspraak gedaan over de te volgen koers voor het bestemmingsplan.

De actieve betrokkenheid van verschillende vakdisciplines, de ambtelijk opdrachtgever PBS en de relaties in het stadscentrum hebben geleid tot een integrale eerste visie ten aanzien van de invulling van het nieuwe bestemmingsplan. Gesorteerd op functionele categorieën is een aanzienlijke lijst van hanteerbare uitgangspunten geformuleerd.

Ten behoeve van de besluitvorming zijn dit de belangrijkste uitgangspunten:

1. De gebieden 2F7 en de Oostkavels worden nu niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan (zie paragraaf 3.4);
2. Met het Flevoziekenhuis is afgesproken dat na 2010 op de huidige locatie geen definitieve uitbreidingen meer zijn toegestaan tenzij dit als overgangssituatie noodzakelijk wordt geacht. Om deze reden worden de regels van het nu geldende bestemmingsplan voortgezet (max. 25 meter bouwhoogte).
3. Uitbreiding van detailhandelsmogelijkheden door verruiming van de bestemming Marktmeesterstraat, begane grond de Voetnoot en beperkte uitbreiding detailhandel in het NS-station;
4. Voor het gehele stadscentrum is een heldere indeling in horeca het uitgangspunt. In het algemeen geldt: horeca 1 (lichte horeca) kan overal, horeca 2 (langer open en groter) op de pleinen en horeca 3 (zware horeca) op specifiek aan te wijzen locaties (rekening houdend met al bestaande situaties zoals Grote Markt, Esplanade en Odeonplaats).
5. In het nieuwe bestemmingsplan wordt gestreefd naar flexibiliteit. Dit uit zich bijvoorbeeld in het aanwijzen van zones voor recreatieve functies in het Weerwater in plaats van exacte locaties. Daarnaast biedt het toepassen van een uniform kader voor horeca en terrassen in het stadscentrum duidelijkheid;

Naast deze belangrijkste uitgangspunten zijn meer gedetailleerde uitgangspunten geformuleerd die elk een bijdrage leveren aan de totale invulling van het gebied. De belangrijkste uitgangspunten zijn in hoofdstuk 4 benoemd. Exacte 'detailtering' en uitwerking volgt in het bestemmingsplan.

1.2 Aanbevelingen

Gedurende het proces zijn de volgende items meerdere keren naar voren gekomen als nadrukkelijk aandachtspunt voor uitwerking:

- De detailhandelsnota is van wezenlijk belang voor helderheid van toekomstige ontwikkeling van het stadscentrum. Onduidelijkheid van koers van de gemeente met betrekking tot detailhandel geeft betrokkenen te weinig houvast voor de te maken (ontwikkel)keuzes. Bij het formuleren van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan is de bestaande detailhandelsnota vooralsnog het beleidskader. Richtlijn voor de uitgangspunten waren verder vooral de actuele inzichten, ingebracht door ondernemers, beleggers en ambtenaren van EZ. In het bestemmingsplan dienen de beleidskaders expliciet benoemd te worden. Indien gekozen wordt voor een afwijkende koers ten opzichte van het geldende detailhandelsbeleid dient dit goed onderbouwd te worden. De detailhandelsnota is zeven jaar oud en aan vervanging toe. Een nieuwe vastgestelde nota Detailhandel is daarom niet alleen van belang voor betrokken ondernemers maar vereenvoudigt ook het proces van het bestemmingsplan.

- De verwachting is dat de keuzes die gemaakt zijn naar aanleiding van de parkeerexploitatie niet gelijk zijn aan het benodigde aantal parkeerplaatsen voortkomend uit de parkeerbalans. De parkeerbalans wordt ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerd (in het kader van een goede ruimtelijke ordening). Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt de verwachte ongelijkheid in beeld gebracht.
- Uit de locatiestudie Windesheim is de Voetnoot als voorkeurslocatie naar voren gekomen. In het bestemmingsplan is vestiging van Windesheim nu al mogelijk maar beperkt zich tot het bestaande gebouw. De bebouwingsmogelijkheden worden daarom verruimd.

2 Projectopdracht

2.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze opdracht is een integrale herziening van de huidige bestemmingsplannen voor het stadscentrum. Het oudste bestemmingsplan is onherroepelijk geworden in 1983. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de geldigheidsduur van bestemmingsplannen een periode van 10 jaar bedraagt. Als deze termijn wordt overschreden, kan de gemeente met ingang van 2013 geen bouwleges meer innen voor bouwplannen bij bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. In dit kader zijn de afdeling DSO/ Ruimte¹ en team Stad samen met PBS - vanuit hun betrokkenheid bij de bestaande stad - begin 2010 gestart met de eerste voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het Stadscentrum.

Het stadscentrum is een gebied met veel dynamiek. Dat is nu het geval maar ook in de nabije toekomst. Dit maakt het opstellen van een nieuw bestemmingsplan complex, zowel inhoudelijk als juridisch. Voordeel van de integrale herziening is wel dat de meerdere bestemmingsplannen geïntegreerd worden in één nieuw bestemmingsplan.

De herziening van dit bestemmingsplan is tevens complex doordat één concreet basisdocument met uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan ontbreekt. Doorgaans is een ontwikkelingsplan of een concreet afgerond gebied de basis. In het stadscentrum lopen verschillende ontwikkelingen en visies door elkaar met elk een eigen planning. Van enkele plannen is zelfs niet zeker of deze het gewenste eindbeeld weergeven.

Door het ontbreken van een dergelijk totaalplan is de gemeente aangewezen op bestaande kaders, visie's en beleid. Deze kaders zijn echter niet altijd compleet, actueel of concreet genoeg. Voor het bestemmingsplan is het wel van belang dat op vrij concreet niveau de gewenste ontwikkelingsrichting wordt aangegeven. Dit moet helder zijn alvorens gestart wordt met het bestemmingsplantraject. Daarom is besloten tot het opstellen van het voorliggende document.

2.2 Doel

Het doel is om een duidelijke basis te formuleren ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan in een 'startdocument bestemmingsplan stadscentrum'.

Dit betekent niet een ontwikkelingsplan maar wel het maken van concrete keuzes in de gewenste ontwikkelingsrichting, die voor de komende 10 jaar van belang zijn en ruimtelijk vertaald moeten worden in het bestemmingsplan Stadscentrum. Hiermee is ook een grens gesteld aan de periode. De focus zal liggen op de vragen: is de vigerende bestemmingsplanregeling aanleiding voor wijzigingen (handhaving, verruiming of kiezen voor beperking) en hoe gaan we om met onzekerheden? Het bestemmingsplan blijft uitgangspunt voor gesprek. De beoogde start van de werkzaamheden voor het bestemmingsplan is halverwege 2011. Het startdocument dient dan gereed te zijn.

2.3 Leeswijzer

Dit document is bewust beperkt in omvang ten behoeve van de leesbaarheid en bruikbaarheid voor het op te stellen bestemmingsplan stadscentrum. Inventarisaties zijn daarom opgenomen in bijlagen (beleid, bestaande bestemmingsplannen, verslagen workshops/ werksessies, etc). In hoofdstuk 3 is het beleidskader kort weergegeven evenals de huidige bestemmingsplannen. Verder is in dit hoofdstuk de keuze voor het huidige plangebied nader onderbouwd. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een toelichting op de planvorm van het nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 worden de feitelijke uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan uiteengezet. Deze zijn het resultaat van alle geleverde input (intern en extern). Per thema (bijvoorbeeld detailhandel, horeca, etc.) is de context weergegeven en zijn de uitgangspunten benoemd voor het bestemmingsplan. De samenvatting en conclusies, alsmede een handreiking voor het vervolg, zijn al in het vorige hoofdstuk beschreven.

¹ Voor bestemmingsplannen die niet uit de Grex worden betaald, is DSO/ROM eerstverantwoordelijke / projectleider

3 Beleidskader en bestemmingsplan

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van toepassing zijn op het plangebied stadscentrum kort weergegeven. Zowel vastgestelde beleidsdocumenten als verkenningen, concepten, ideeën, zijn hiervoor gebruikt. Ook bestemmingsplannen vallen onder het geldend beleid. De vigerende bestemmingsplannen worden kort uiteengezet in tabel en kaart. De uitgebreide omschrijvingen zijn opgenomen in de bijlagen.

Het nieuwe bestemmingsplan stadscentrum omvat een groot deel van de bestaande bestemmingsplannen voor het stadscentrum. Niet alle bestemmingsplannen worden echter in het nieuwe bestemmingsplan herzien. De plangrens voor het nieuwe bestemmingsplan is het resultaat van bestaande inzichten en verwachte ontwikkelingen op korte termijn. In dit hoofdstuk wordt de plangrens nader toegelicht.

3.2 Kader

De volgende documenten zijn geïnventariseerd t.b.v. de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Stadscentrum:

1. Programmaplan Stadscentrum (maart 2009);
2. Ruimtelijke uitwerking Programmaplan (november 2009);
3. Uitvoeringsplan Programmaplan (2010);
4. Kwaliteitsatlas (januari 2011);
5. Studie Bereikbaarheid Stadscentrum (juni 2005) + collegevoorstel Bereikbaarheid zuidelijk deel stadscentrum (okt. 2010);
6. Concept Ontwikkelingsplan Oostkavels (juni 2009);
7. Het plan, Almere aan het water (september 1997);
8. Plan O.M.A. : stedenbouwkundige studie blok 5 Almere (juni 2004);
9. Stadshart Almere het vervolg, Ruimtelijke visie doorontwikkeling Stadshart Almere Bureau de Nijl, i.o.v. gemeente Almere (2008);
10. Gebogen maaiveld Citymall Almere (document 'CityMall Almere' 2010 DunnettCraven i.o.v. Rodamco) (september 2010);
11. Handboek Ruimtelijke Kwaliteit (sept. 2009);
12. Almere Stad, stadshart aan het water: ontspanning, ontmoeting en experiment (2001/2002 niet vastgesteld);
13. Agenda Centraal Almere (oktober 2010);
14. Welstandsnota (2006);
15. Structuurvisie Almere 2.0 (juni 2009);
16. Nota detailhandel (2004);
17. Ontwikkelingsvisie Almere, opgesteld door Panteia, (augustus 2010);
18. Kantorenatelier Stadscentrum Almere, door RealXL, (mei 2010);
19. WoonVisie Almere 2.0 (december 2009);
20. Woonvisie Stadscentrum, afd. Wonen (geen status) (september 2009);
21. Het Stadscentrum is de campus (concept): Visiedocument over de campusontwikkeling in Almere (januari 2011);
22. Almere op dreef (januari 2006);
23. Gemeentelijke Visie op het vestigingsbeleid/ GVV (januari 2010);
24. Parkeerbeleidsplan, invoering betaald parkeren (december 1999);
25. Almere Inc., de Economische Visie Almere 2030 (2008).

De genoemde documenten verschillen in onderwerp, schaalniveau en bestuurlijke status. Ten behoeve van de benodigde eenduidigheid maar ook concrete ontwikkelingslijnen is er een overzicht en samenvatting van de bovengenoemde beleidsdocumenten opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. Dit overzicht vormde de basis voor gesprek in de workshops en de geformuleerde uitgangspunten voor het bestemmingsplan stadscentrum.

3.3 Bestemmingsplannen

Het gehele stadscentrum omvat meerdere bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen uit verschillende jaren. Hieronder is een opsomming weergegeven van de geldende bestemmingsplannen voor het stadscentrum en het jaar van inwerkingtreding van het plan.

Plannr	plannaam Centrum Almere Stad	vervalt geheel	vervalt gedeel- telijk	Belangrijkste bestemming	on- herroepelijk
BP2A01	2A	x			1983
BP2A02	Centrum-Zuid, Almere-Stad	x			1998
BP2A03	Centrum Zuid, Almere Stad, 1e herziening	x			2003
BP2A04	Blowboot	x			2007
BP2alg01	Stad-Oost		x		1983
BP2Z05	Centrum Noord	x			2007
UP2A01	2.A. 6a/b	x			1985
BP2A07	Hostel Blekerstraat 30	X			2011

De oudere bestemmingsplannen, bijvoorbeeld gebied 2A, zijn bijna 30 jaar oud. Vooral hier ligt een flinke actualisatie-opgave mede omdat de dynamiek in dit gebied nog onverminderd groot is. Juist hier vindt de vernieuwing van het stadscentrum op kortere termijn plaats. Gebouwen worden aangepast aan de eisen van de tijd maar ook de komst van het nieuwe stadscentrum (het gebied 'gebogen maaiveld') stelt nieuwe eisen aan dit gedeelte van het stadscentrum.

Het nieuwe bestemmingsplan brengt het gehele centrumgebied in één samenhangend bestemmingsplan samen met als resultaat een helder en uniform kader voor het gehele centrumgebied. Het detailniveau waarvoor gekozen wordt hangt mede af van de bestemming en de effecten op de omgeving. De koers is om het detailniveau te beperken waar mogelijk.

3.4 De grenzen van het nieuwe bestemmingsplan

Bij het bepalen van de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan stadscentrum is niet vanzelfsprekend gekozen voor de grenzen van de bestaande bestemmingsplannen. Niet alle bestemmingsplannen zijn in zijn geheel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De algemene lijn bij het bepalen van de grenzen voor het nieuwe bestemmingsplan is vooral de keuze voor een logische en werkbare grens en de verwachting dat in een gebied de komende 10 jaar ontwikkeld zal worden. Het al dan niet meenemen van de gebieden Oostkavels en 2F7 is een expliciete vraag geweest gedurende de workshops en gesprekken in dit traject. De conclusie is dat beide gebieden niet worden meegenomen in deze bestemmingsplanherziening:

Oostkavels

Het deelgebied *Oostkavels* wordt niet opgenomen in de bestemmingsplanherziening omdat de ontwikkeling van dit gebied is stilgelegd ten tijde van het gereedkomen van het concept ontwikkelingsplan. Nieuwe programmatische inzichten maar vooral het gewijzigde economische tij hebben geleid tot dit besluit. Globale bestemmingen in het bestemmingsplan opnemen terwijl nu al getwijfeld wordt over de te volgen koers in dit gebied is geen geschikte oplossing.

De huidige bestemming overnemen in een nieuw bestemmingsplan, zodat deze grond toch een actuele bestemming krijgt, lijkt een eenvoudige handeling maar is dit niet.

In dit geval betreft het een uit te werken bestemming (U- CW) die sinds 1983 op dit gebied rust. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeente na een dergelijk lange termijn niet meer aannemelijk kan maken dat de bestemming dan nog conform die uit te werken bestemming wordt uitgewerkt. Kortom: er is een nieuwe (al dan niet uit te werken) bestemming nodig. Hierbij moet worden duidelijk gemaakt wat

de doelstelling is van de uit te werken bestemming, op zodanige wijze dat inzicht wordt gegeven in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling (en dus ook: dat deze binnen 10 jaar zal plaats vinden). In een stedelijk gebied als Almere Centrum zullen de uitwerkingsregels 'strenger / strakker' zijn dan bv in een ontwikkelingsgebied als bv. Poort. Dit heeft ook als gevolg dat o.a. de (minimale) milieuonderzoeken moeten worden gedaan.

Omdat het grond betreft welke gemeentelijk eigendom is, is er geen reden om nu een actuele bestemming op de gronden te leggen. Beter is om een bestemmingsplan voor het gebied op te stellen zodra echt duidelijk is welke koers gevaren gaat worden.

In het bijzonder wordt hierbij stilgestaan bij mogelijke plannen van het Flevoziekenhuis om in het gebied een kinderkliniek te vestigen. De gemeente heeft hier vooralsnog als volgt op gereageerd: 'De beoogde ontwikkeling van het gebied is een dichtstedelijk gebied met gemengde functies (wonen, werken, recreëren), waarbij zorg als één van de thema's in het programma van eisen is meegenomen. Tenzij een partij zich meldt met een financieel sluitend plan waarin wonen, werken en recreëren zijn meegenomen, blijft de Oostkavels on hold. Een 'stand alone' ontwikkeling van de Kinderkliniek past niet in deze visie voor de Oostkavels.'

Zodra passende plannen voor het hele gebied beschikbaar zijn kunnen de gronden worden uitgegeven. De gemeente mist geen inkomsten uit leges en de opstelling van het bestemmingsplan wordt hierdoor niet onnodig complex. Om deze redenen wordt voorgesteld de Oostkavels niet mee te nemen in het bestemmingsplan.

2F7

Een gelijke discussie is gevoerd voor het gebied 2F7. De situatie is echter net anders. Dit 'strategisch reservegebied' voor het stadscentrum is inmiddels met een aantal 'tijdelijke' bouwwerken bebouwd (allen inmiddels langer dan 5 jaar). Tijdens de workshops is gevraagd hoe om te gaan met deze tijdelijke bouwwerken. Wellicht met een tijdelijke bestemming?

De mogelijkheden van tijdelijk bestemmen zijn beperkt. Hoewel de term 'tijdelijk bestemmen' heel actueel en 'hip' is, zijn de wettelijke mogelijkheden hiertoe nog niet verruimd. Als je een tijdelijke bestemming opneemt voor 5 jaar (= maximum termijn), zal je moeten aangeven wat er in de periode daarna gebeurt, bv door middel van een wijzigingsbevoegdheid (met de daarbij behorende randvoorwaarden). Dit is echter nog niet duidelijk. Sterker, het is niet eens wenselijk om dit aan te geven gezien de strategische waarde van dit gebied.

In de *Ruimtelijke Uitwerking Programmaplan stadscentrum (2009)* wordt aangegeven dat 2F7 tot tenminste 2030 vrij gehouden moet worden om op deze manier de druk op het bestaande centrum hoog te houden. Hiermee is duidelijk dat we niet spreken over ontwikkelingen tot 2020 en dus dit gebied nu niet mee te nemen in de herziening.

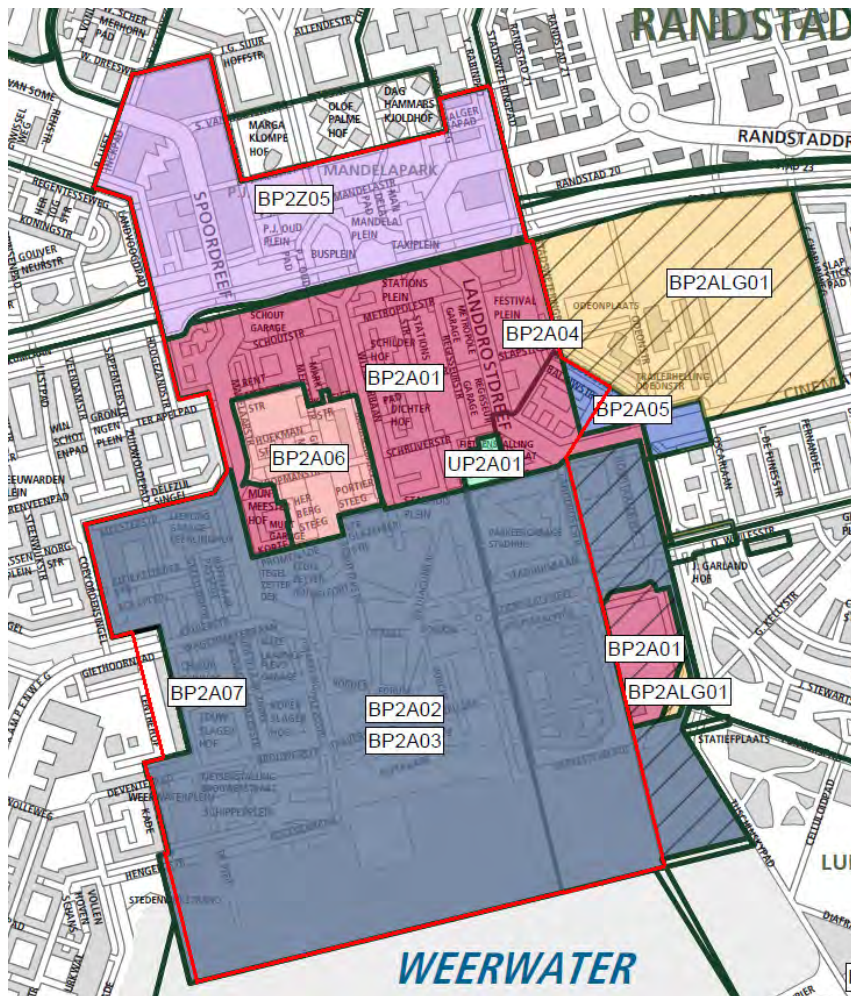
Voorgesteld wordt het deelgebied 2F7 ook niet op te nemen in deze herziening voor het bestemmingsplan. Wel moet nog uitgebreider worden onderzocht wat dit betekent voor de huidige 'tijdelijke' gebouwen in het gebied. Dit zal gedurende het bestemmingsplanproces meegenomen worden.

Stedenwijk

De plangrens ter hoogte van Stedenwijk is beperkt aangepast. Deze aanpassing is meer het gevolg van een logische grensbepaling. Zonder het plangebied onnodig op te rekken is hier wel gekozen voor een beperkte uitbreiding van het plangebied. De beoogde grens ligt hier niet optimaal. Gekozen is voor een compact plan waarbij met name het echte centrumgebied is opgenomen.

De grens zal ter hoogte van Stedenwijk zal lopen langs de Olstgracht (waarbij nu beide zijden zijn opgenomen, dit was eerst niet het geval) inclusief horeca aan het Deventerpad, langs de Doesburgkade (bouwblok niet meegenomen) en strakker langs de het appartementgebouw Silverline.

Het plangebied wordt, gelet op het bovenstaande, als volgt:



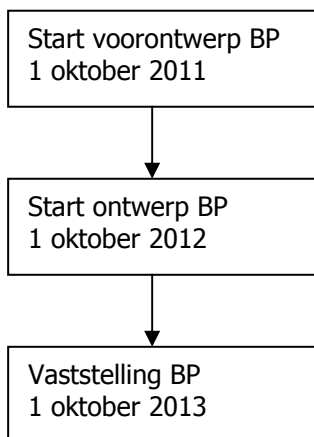
Figuur 1.1 Voorlopig plangebied (rode contouren)

3.5 Vervolprocedure

Na vaststelling van de in dit startdocument geformuleerde uitgangspunten wordt gestart met het nieuwe bestemmingsplan Stadscentrum. Hierin worden de genoemde uitgangspunten verwerkt en waar noodzakelijk verder uitgewerkt. Aanvullende vraag- en discussiepunten worden in de vorm van een voorstel aan het bestuur voorgelegd.

Planning

De volgende planning is van toepassing op het op te stellen bestemmingsplan voor het stadscentrum:



In het kader van het bestemmingsplanproces worden deze stappen voorgelegd aan het bestuur.

4 Uitgangspunten bestemmingsplan Stadscentrum

4.1 Inleiding

Ten behoeve van de herziening van de bestemmingsplannen voor het stadscentrum zijn in dit hoofdstuk concrete uitgangspunten geformuleerd die ruimtelijk vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt per thema de context geschetst (met de belangrijkste ontwikkelingen) en vervolgens worden de belangrijkste thematische uitgangspunten voor het stadscentrum geformuleerd. De nadruk ligt hierbij op de ontwikkelingen die voorzien zijn tot ca. 2020. De ontwikkelingen na 2020 worden in dit bestemmingsplan niet meegenomen maar ook niet onmogelijk gemaakt. Voor de verslagen van de workshops wordt verwezen naar de bijlagen.

4.2 Detailhandel

Context

De ontwikkeling van detailhandel in het stadscentrum is één van de belangrijkste discussies voor dit bestemmingsplan. Uit de workshops is gebleken dat zorgvuldigheid gewenst is bij het thema detailhandel. Uit de ondernemersbijeenkomst is nadrukkelijk naar voren gekomen dat behoefte is aan een kader voor detailhandel: een detailhandelsnota. Wat is de maximale hoeveelheid m² aan detailhandel in het stadscentrum en hoe verhouden de verschillende centra zich tot elkaar? Welke ontwikkeling kunnen betrokken partijen verwachten? Vaststelling van een nieuwe detailhandelsnota is daarom dringend gewenst!

Belangrijk vraagpunt voor de detailhandel: wordt het niet teveel? PBS vindt temperen voor het stadscentrum juist niet verstandig. Stadsbreed is teveel detailhandel maar temperen in het stadscentrum kan juist verlamdend werken voor de versterking van het stadscentrum. Daarbij moet uiteraard wel gelet worden op de kwaliteit: voeg je meer van hetzelfde toe of speel je optimaal in op de gaten die in het stadscentrum nog vallen: de behoefte ligt juist bij onderscheidende sterke formules met een regionale aantrekkingskracht en daarnaast de kleinere winkel met het zogenaamde 'aanloopstraatkarakter'. Winkelketens en grote winkelpanden zijn voldoende aanwezig. Het bestemmingsplan kan op dit punt slechts sturen op de afmetingen, niet op de branchering. Een actuele ontwikkeling is de komst van Primark in de Stationsstraat. Dit betekent een enorme stimulans voor dit gebied. Ten behoeve van Primark wordt het bestaande 'Metropole'-pand en naastgelegen panden gesloopt en een nieuw pand gebouwd. De bouwhoogten zullen naar verwachting ongeveer gelijk zijn gezien de omliggende bebouwing. Streven is dat de winkel in 3^e kwartaal 2012 open kan. Naar aanleiding van deze ontwikkeling hebben IJmere, Corio, NS en Rodamco aangegeven te gaan werken aan een stedenbouwkundige visie voor het Stationsplein en de Stationsstraat. Hierbij is vooral aandacht voor gevels en uitstraling van het gebied.

Uitgangspunten

Bij het formuleren van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan is de bestaande detailhandelsnota vooralsnog het beleidskader. Richtlijn voor de uitgangspunten waren verder vooral de actuele inzichten, ingebracht door ondernemers, beleggers en ambtenaren van Economische Zaken.

Uit de bijeenkomsten zijn de volgende uitgangspunten over de detailhandel naar voren gekomen:

- Branchering wordt in principe niet geregeld in het BP tenzij blijkt dat het wenselijk is wel een beperking op te leggen. Op basis van beleid (Detailhandelsnota uit 2004) zou dit kunnen bij supermarkten. Een goede ruimtelijke onderbouwing is dan vereist.
- Commerciële plinten worden mogelijk gemaakt waar dit fysiek mogelijk is en ruimtelijk gewenst: het stadhuis, Koopmanstraat, Schrijverstraat en Blekersstraat. Bij het opstellen van het bestemmingsplan worden deze bepaald.
- Kiosken op (aangewezen) plaatsen opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. De locaties worden bij het opstellen van het bestemmingsplan bepaald danwel wordt gekozen voor een algemene regeling.

- De bestemming voor de Marktmeesterstraat kan breder, vergelijkbaar met andere delen van het centrum zijnde 'centrumdoeleinden'². Deze straat vervult nu al een centrumrandfunctie en is geschikt voor verkleuring naar kleine winkeltjes met specifiek aanbod (dwarrelmilieu);
- Meer detailhandel in het NS-station en in de plinten van de nieuwe kantoorgebouwen. In het bestemmingsplan is dit voor de kantoren al mogelijk. Detailhandel in station en plint van de kantoren fungeren als trekker van publiek naar het noorden en geeft het station twee voorkanten i.p.v. één. Ook de inrichting van de openbare ruimte speelt hier een rol in. De kiosken in het station dienen transparant in uitstraling te zijn waarbij sprake is van een logische relatie met treinreizigers.

4.3 Horeca

Context

De horeca is een groeiende functie in het stadscentrum en wint geleidelijk terrein. Naast de Grote Markt, waar de groei nog steeds zichtbaar is, zijn ook restaurants gevestigd op het Belfort en is op kleinere schaal horeca aan de Esplanade en op het Stationsplein. Belangrijk is dat deze ontwikkeling plaatsvindt binnen zorgvuldig vastgestelde kaders. Het bestemmingsplan vervult hierin een belangrijke rol. De horeca is onder te verdelen in verschillende categorieën die samenhangen met de mate van overlast. Een korte (onvolledige) beschrijving:

- horeca 1 (lichte horeca van beperkte omvang met vooral dag- en vooravondopenstelling),
- horeca 2a en 2b (langere openingstijden waarbij de omvang het verschil aangeeft tussen a en b)
- horeca 3 (discotheken, dancings, nachthoreca, overlastgevend).

Uitgangspunten

Belangrijkste onderwerp is waar welke categorie horeca is toegestaan en in hoeverre nieuwe gebieden kunnen worden toegevoegd of bestaande gebieden kunnen verkleuren. De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- De algemene koers voor de horecacategorieën in het bestemmingsplan stadscentrum is:
 - Horeca door het hele stadscentrum toestaan in categorie 1.
 - Horeca categorie 2 op de pleinen;
 - Horeca categorie 3 op aangewezen locaties;
- De grens tussen horeca 1 en 2 is lastig, ook voor de handhaving. Bij opstelling van het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de grenzen tussen de verschillende horecacategorieën ten behoeve van de helderheid, bruikbaarheid en handhaafbaarheid.
- Horeca in categorie 3 is toegestaan op de Grote Markt (aangewezen plekken), in de Popzaal boven het Schipperplein en mogelijk de locatie waar nu 'Eindelijk' gevestigd is aan het Festivalterrein.
- Evenemententerreinen (ook cat. 3) zijn: Odeonplaats, de Esplanade en de Grote Markt.
- Bestemming horeca in het Weerwater mogelijk maken door vlek o.i.d.: geen vaste locatie!
- Discotheek 'Eindelijk' is tijdelijk toegestaan t/m 1 juli 2011. De gemeente en Eindelijk dienen concrete afspraken te maken over toekomstplannen. Het huidige pand voldoet niet aan de eisen.
- Langs en in het Weerwater dienen (recreatieve) functies mogelijk gemaakt te worden in het nieuwe bestemmingsplan bijv. horeca, steiger, etc. Verdere uitwerking volgt in het bestemmingsplan.
- Steiger mogelijk maken in het water bij Casla t.b.v. horeca. Tevens steigermogelijkheden uitbreiden naar strook Weerwater langs Esplanade en verlengde Wandellaan.
- Cultuurzone doorontwikkelen van Lumièrepark tot aan DooWorld. Betekent dat de bestaande regeling 'Recreatieve en Culturele doeleinden' verruimd zal worden naar 'Centrumdoeleinden' (incl. horeca en terras).
- Schipperplein: speelplein t.b.v. veiligheidsmuseum mogelijk maken. Concrete plannen zijn nog niet beschikbaar. De verwachting is dat dit de komende maanden beschikbaar komt.
- Voorzieningen voor kansspelen mogelijk maken in het stadscentrum door een maximaal aantal m² meters voor het gehele stadscentrum te bepalen en dit met de benodigde randvoorwaarden vast

² In bestemmingsplan 'Centrum-Zuid' uit 2003 zijn de gronden met de bestemming Centrumdoeleinden (C) bestemd voor detailhandel en dienstverlening, wonen, kantoren, horecavoorzieningen zoals bedoeld in categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten.

te leggen in het bestemmingsplan. Dit maximum in goed overleg met de hiervoor relevante partijen bepalen. Specifieke locaties worden niet benoemd.

- Onderzocht zal worden in hoeverre de Schutterstraat kan fungeren als horeca-verbindingroute tussen de Grote Markt en Belfort. Dit maakt onderdeel uit van de uitwerking van de horecacategorieën voor het stadscentrum.
- Gecheckt wordt welke (openbare) voorzieningen op de Grote Markt meegenomen dienen te worden in het bestemmingsplan. Denk aan bijvoorbeeld een kiosk, openbare wc en fietsenstallingen.
- Een terras bij bakker en/ of slager is alleen mogelijk in combinatie met een horecaverunning ter voorkoming van concurrentievervalsing. Horecaondernemers (die ook terrassen hebben) zijn verplicht een aantal kostbare voorzieningen te bieden aan gasten (bv. toiletten). Dit geldt dan ook voor andere ondernemers die een terras willen hebben. Terrasvergunningen koppelen aan een horecaverunning (mogelijkheden worden nader onderzocht bij opstellen bestemmingsplan).
- Terrassen zijn alleen mogelijk indien de beschikbare openbare ruimte dit toelaat (doorstroming, veiligheid).

4.4 Wonen

Context

Het stadscentrum typeert zich door functiemenging: door het gehele centrum wordt (met name vanaf de eerste verdieping) ook gewoond. Soms is een goede balans tussen wonen en werken moeilijk. Met name bij horeca is aandacht voor de zittende bewoners van belang.

Belangrijke algemene beleidsuitgangspunten voor centrum zijn: het wonen op veel plaatsen mogelijk maken voor verschillende doelgroepen (studenten, jongeren, senioren, enz.). Daarnaast zal in het centrum wonen in verschillende segmenten mogelijk moeten zijn door het toepassen van woonmilieudifferentiatie en bieden van flexibiliteit. De kwaliteit van het wonen is een belangrijke randvoorwaarde. In het bestemmingsplan is vooral de selectie van de locaties aan de orde.

Uitgangspunt is de bestaande situatie. Aanvulling waar gewenst kan meegenomen worden in het bestemmingsplan.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- Tijdelijke studentenhuysvesting bijvoorbeeld in het Weerwater, 2F7 en de Oostkavels wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan (tijdelijk is maximaal 5 jaar). Binnen de bestemming 'wonen' moet dit uiteraard wel mogelijk zijn en blijven. Past het niet, dan is een tijdelijke afwijking van het geldende bestemmingsplan mogelijk.
- Tijdelijke bestemmingen worden niet geregeld in dit bestemmingsplan. Wel moet bij het regelen van een tijdelijke bestemming aandacht zijn voor de BTW-gevolgen van tijdelijke voorzieningen voor de deelgebieden.
- De definitie van 'wonen' in het bestemmingsplan is van belang. Deze bepaalt namelijk de flexibiliteit van het bestemmingsplan. In nieuwe en te herziene bestemmingsplannen wordt deze definitie verbreed naar huishoudensvormen die gelijk te stellen zijn aan een huishouden. Dit maakt ook minder reguliere woonvormen mogelijk. Juist in het stadscentrum is deze flexibiliteit gewenst.
- In het Weerwater wordt in het bestemmingsplan een aanduiding/zoekzone opgenomen t.b.v. wonen en recreatieve/ culturele functies incl. horeca.
- Aandachtspunt bij studentenhuysvesting is dat deze groep vaak vergeleken wordt met starters. Studenten en starters zijn echter twee verschillende doelgroepen (met een eigen leefstijl). Voor het bestemmingsplan is dit onderscheid niet van belang voor de uitvoering wel.
- Bij de eventuele extra bouwmogelijkheden bij de bestemming 'centrumdoeleinden' moet rekening worden gehouden met de huidige bewoners (bezonning, uitzicht).
- Een eventuele alternatieve horeca-indeling kan uitkomst bieden als het gaat om het mogelijk maken / behouden van horeca functies die goed samen kunnen gaan met wonen. Uitgangspunt zoals benoemd in paragraaf 3.3 is dat horeca wordt ingedeeld volgens de volgende rangorde: horeca door het hele stadscentrum toestaan in categorie 1, horeca categorie 2 op de pleinen, horeca categorie 3 op aangewezen locaties.

4.5 Kantoren

Context

De kantorengedieden in Almere Poort en het stadscentrum worden door de gemeente beschouwd als de kwaliteitslocaties, de stedelijk/regionale kantorenknooppunten van Almere die concurrerend zijn met de regio. Beide kantorenlocaties dragen bij aan de differentiatie binnen de kantorenmilieus. Op deze twee locaties is het daarom noodzakelijk de kantoren in principe te blijven bestemmen voor kantoorgebruik en voorzieningen die deze functie ondersteunen of versterken (vb. hotel).

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- De hoge kantoorgebouwen in het zakencentrum, direct ten noorden van het spoor, behouden kantoorfunctie of hoofdfunctie ondersteunende bestemming.
- Het 'Oranjewoud' kantoorgebouw (Wisselweg 1) komt in aanmerking voor functiewijziging. In het bestemmingsplan worden hiertoe mogelijkheden geboden.
- Het Alnovum krijgt naast bestemming 'kantoor' ook de bestemming 'horeca' ten behoeve van een hotelfunctie.
- In de plinten van de kantoren kan daarnaast ruimte geboden worden voor (hoofdfunctie ondersteunende) detailhandel en horeca.
- In de Passage wordt omkleuren van kantoren tot (studenten)woningen mogelijk gemaakt.
- Aanhaking van de kantoren (ten noorden van het NS-station) op het centrum is gewenst. Het NS-station dient aan beide kanten een 'voorkant' te krijgen en te functioneren als verbindend element tussen centrum- en kantorengedied. In het bestemmingsplan wordt dit waar mogelijk een meegenomen als speerpunt.

4.6 Verkeer & Parkeren

Context

Zowel voor de korte als de lange termijn zijn ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur aan de orde. Voor het bestemmingsplan is ook hier de planhorizon van 2020 aangehouden. Op langere termijn is hiermee echter nog niet het gewenste eindbeeld ontstaan. De verdere ontwikkeling van het stadscentrum en de daaruit voortvloeiende parkeerbalans spelen hier een rol in. Voor de korte en middellange termijn zijn echter wel verwachtingen ten aanzien van de benodigde capaciteit. Gebleken is dat vooral de autobereikbaarheid van het zuidelijke deel van het stadscentrum onder druk staat. Met name in dit gebied zijn ingrepen voorzien. Het noordelijk deel van het stadscentrum zal op de langere termijn in beeld zijn voor infrastructurele aanpassingen. Deze hangen met name samen met aanpassingen aan het spoor maar ook met een mogelijke extra verbinding tussen oost en west van het stadscentrum. Uit de ondernemersbijeenkomst is gebleken dat hier behoefte aan is. De vraag is nog of de extra verbinding een wezenlijke verbetering voor de doorstroming in het stadscentrum betekent.

Ondernemers gaven tevens aan dat het mooi zou zijn als de busbaan verdiept kan worden aangelegd tussen halte Stadhuisplein en NS-station centrum. De busbaan wordt ervaren als barrière. Op korte termijn is dit (nog) niet aan de orde.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- De bestaande regelingen uit het bestemmingsplan t.a.v. verkeer dienen gehandhaafd te blijven en bij voorkeur flexibeler gemaakt te worden in het nieuwe bestemmingsplan.
- De te wijzigen verkeersstructuur ter hoogte van de Landdroststraat (rotonde wordt hier te zijner tijd omgezet in een kruispunt met verkeerslichten) zal meegenomen worden in het bestemmingsplan. Hiervoor dient in het nieuwe bestemmingsplan voldoende ruimte gereserveerd te worden.
- Het onderscheid tussen verkeerssoorten zoals wegen (50 versus 30 km), fiets en langzaam verkeer worden in het bestemmingsplan vastgelegd.
- Over een eventuele realisatie van een O-W tunnel aan de noordzijde van het NS-station moet een besluit genomen worden. Tevens nog geen keuze gemaakt voor de korte of lange variant. Deze

ontwikkeling speelt op de langere termijn (na 2020). Het bestemmingsplan moet beide varianten niet onmogelijk maken door nu nieuwe ontwikkelingen toe te staan binnen deze trajecten.

- Tevens is een model voor aansluiting van het stadscentrum op de Amsterdamweg opgesteld. Dit model bestaat uit drie varianten: het centrale inprikmiddel, het transferiummodel of het diffuus model (met meerdere entrees). Een besluit over een eventuele aansluiting van het stadscentrum op de Amsterdamweg via een Nieuwe Amsterdamweg moet ook nog genomen. Deze ontwikkeling speelt op de langere termijn (na 2020). Het bestemmingsplan moet u deze ontsluiting niet onmogelijk maken door nieuwe ontwikkelingen toe te staan binnen dit traject.
- Fietsroutenetwerk: oost-west routes en noord-zuid routes blijven gehandhaafd.
- Parkeren: Op het gebied van de parkeerexploitatie is een knelpunt in relatie tot de behoefte aan parkeergelegenheid. In het bestemmingsplan dienen parkeernormen opgenomen te worden. Indien in het bestemmingsplan voor een verruiming van de bestemmingen naar bv. 'centrumdoeleinden' wordt gekozen, is sprake van verschillende functies binnen één bestemming met elk een eigen parkeernorm. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan moet uitgezocht worden of dan van een maximale parkeernorm uitgegaan moet worden of van normen die horen bij een stadscentrum. Uitgangspunt is een goede ruimtelijke ordening.
- Fietsparkeren en -stallingen rondom het NS-station worden geregeld in het bestemmingsplan.
- Nadere studie zal worden verricht naar hoe o.a. de verkeer- en verblijfsgebieden (boven en beneden het maaiveld) op kaart kan worden aangegeven in het nieuwe bestemmingsplan. De richtlijnen omtrent digitalisering maken dit complex.

4.7 Openbare Ruimte

Context

De openbare ruimte is in algemene zin onderwerp van discussie in het stadscentrum. Vooral in het gebied 'gebogen maaiveld' wordt het openbaar gebied nog te weinig beschouwd als verblijfsgebied. Bezoekers trekken hier te snel doorheen. Redenen hiervoor zijn de beperkte belevingswaarde en de windhinder. De meeste uitgangspunten hebben verband met het vergroten van de belevingswaarde van het winkelgebied.

Een ander discussiepunt is het toelaten van terrassen bij bijvoorbeeld de bakker en de slager. Wat is het gewenste terrasbeleid en hoe regelen we dit in het bestemmingsplan?

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- Het bestemmingsplan gebied achter de hoge kantoorgebouwen biedt nu nog (geringe) bouwmogelijkheden. Omdat er geen (bouw) ambities meer zijn op dit stuk, worden deze bouwmogelijkheden niet meer overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- Straatmeubilair zoals bushokjes e.d. zijn conform het BOR onder bepaalde vormen en afmetingen vergunningsvrij en hoeven dan niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- Kunstwerken (zijnde de nieuwe bruggen) en kunstobjecten worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, rekening houdend met BOR.
- Het centrum loopt nu 'dood' bij de Esplanade. Op de Esplanade dient meer sfeer te komen (bv. door middel van flaneren, bankjes etc.). Dit kan bijvoorbeeld door het water bij de Esplanade te betrekken (bv. waterfietsen, rondvaart), beter positioneren van de Esplanade door bijvoorbeeld permanente kiosken mogelijk te maken en het water te betrekken bij de kade door aanlegplaatsen voor boten (voor dagrecreatie), verhuur van waterfietsen en boten en (permanente) terrassen en passende verlichting. Bij de uitwerking in het bestemmingsplan is dit een aandachtspunt. In het water worden in ieder geval mogelijkheden geboden voor horeca en een (aanleg)steigers.
- Vanuit veiligheidsoogpunt zal bekeken worden of stegen grenzend aan de Grote Markt gesloten kunnen worden en in hoeverre dit wenselijk is.
- In paragraaf 3.3 is de mogelijkheid van een terras bij bakker en/of slager al besproken. Dit is alleen mogelijk in combinatie met een horecavergunning. Dit ter voorkoming van concurrentievervalsing. Horecaondernemers (die ook terrassen hebben) zijn verplicht een aantal kostbare voorzieningen te bieden aan gasten (bv. toiletten). Dit geldt dan ook voor andere ondernemers die een terras willen hebben. Uitgangspunt is de terrasvergunningen daarom te koppelen aan een horecavergunning (mogelijkheden worden nader onderzocht bij opstellen bestemmingsplan).

4.8 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bouwhoogten aanpak algemeen t.b.v. het bestemmingsplan:

- Per zone/ gebied aangeven waar de hogere bebouwing toegestaan is met aanduiding maximale bouwhoogte (vaak de buitenring van een bouwblok). Bebouwingspercentage kan meestal 100% zijn.
- Zones/ gebieden met één-laagse bebouwing (vaak het binnenterrein) apart aangeven met hoogte en bebouwingspercentage. Nadere uitwerking volgt bij het bestemmingsplan.
- Trek de rooilijnen volgens het voorstel op kaart (zie bijlage 8).

Flevoziekenhuis:

Met het Flevoziekenhuis is in 2003, bij vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst voor de inmiddels voltooide uitbreiding van het ziekenhuis, afgesproken dat na 2010 op de huidige locatie geen definitieve uitbreidingen meer zijn toegestaan tenzij dit als overgangssituatie noodzakelijk wordt geacht.

Het Flevoziekenhuis heeft nu nieuwbouw gerealiseerd welke voorziet in de zorgvraag voor ca. 210.000 inwoners. De locatie voor uitbreiding van het zorgaanbod na 2010 is nog onderwerp van discussie³. Om deze reden worden de regels van het nu geldende bestemmingsplan voortgezet (o.a. max. 25 meter bouwhoogte).

Voetnoot:

Anticiperen op de komst van Hogeschool Windesheim. Voor ruimer gebruik van het terrein een wijzigingsbevoegdheid opnemen met omschrijving van maximale vloeroppervlakte en maximale hoogte op basis schetsen van Stedenbouw en Landschap.

- De locatie betreft hele gebied: de uitwerkingsvlek is het gebouw de Voetnoot plus parkeerterrein plus onbebouwd gebied tussen Voetnoot en Schrijverstraat (zie kaart)
- De maximale bouwhoogte is 55 m
- Het maximale vloeroppervlak is 21.000 m²
- Bestemmingen: onderwijs, wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren (voor winkels, kantoren en horeca wordt daarbij wel een maximum vastgelegd).
- Wel dient bij (her)ontwikkeling een verbeterde fietsverbinding tussen Stadhuisplein en Regisseurstraat gerealiseerd te worden.

Kolkplein:

Kolkplein wordt in huidige opzet in nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Ten behoeve van herontwikkeling wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Verdere uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid vindt plaats bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Grote Markt:

Een postzegelbestemmingsplan bestaat al. Hierin is de gewenste situatie met winterterrassen al vastgelegd.

³ Gebleken is dat rond 2015 i.p.v. 2010 het inwoneraantal van 210.000 wordt bereikt.

Bouwen in het water:

Een specifieke locatie wordt niet exact opgenomen in de juridische regeling; wel in toelichting beschrijven waar mogelijkheden voor bouwen in het water zijn en waar niet i.v.m. uitzicht. Op de plankaart globale aanduiding, waarbinnen de functies moeten landen.

Overig:

- Middelhoogbouw: vastleggen bestaande mogelijkheden. Bij voorkeur in enkele hoofdcategorieën.
- Hoogbouw: bestaande hoogbouw conserverend vastleggen.
- Hoogbouw toekomstig:
 - Blok 5: plan OMA vertalen naar bebouwingspercentage plus hoogtes (variëren van 28 tot 70 meter).
Voorstel:
 - toren van 70 meter hoek blok 5 fixeren op plankaart;
 - hoogten tot 35 meter niet verder differentiëren;
 - totaal 15% van het oppervlak mag hoger zijn dan de basishoogte (van ca 10m).
 - Bestaand gebied ten noorden Krakeling:
 - De woontoren op het voormalig 'Groenwoud'-gebouw: geregeld in vigerend plan. Deze regeling handhaven.
 - Verspreid over bestaande bebouwing aantal hoogteaccenten toevoegen (o.a. toevoeging toren op voormalig 'ABN-Amro-pand' aan de zijde Spoordreef t.b.v. hotel/short-stay functie). Regelen via wijzigingsbevoegdheid. Maximaal 3 tot 5 woontorens – 600 m² bebouwd oppervlak/toren – maximale hoogte 35 m.

4.9 Overige ontwikkelingen

Context

Niet alle ontwikkelingen zijn te scharen onder een specifiek thema. Cultuur is niet apart genoemd maar is wel een wezenlijk aspect voor de aantrekkelijkheid van het stadscentrum. Ook onderwijs is niet apart benoemd. Onderwijs speelt echter een grote rol en de ontwikkelingen op dit gebied staan niet stil. De ontwikkelingen tot 2020 worden in dit bestemmingsplan gefaciliteerd. De voorkeurslocatie voor het faciliteren van de verdere groei van de hbo-instelling Windesheim is de Voetnoot. Het bestemmingsplan streeft naar flexibele verankering waar mogelijk.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- Het huidige bestemmingsplan maakt een museum mogelijk in het verlengde van de Wandellaan liggend aan het water. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan voortgezet.
- De locatie van het museum wordt niet gefixeerd maar mogelijk gemaakt in de gehele zone langs het Weerwater/ Esplanade. Vanwege de zichtlijn vanuit de Wandellaan kan het wenselijk zijn de schuiven met de exacte locatie van het Museum in het Weerwater.
- De maximale lengte van steigers/ pier is 80 meter.
- Blok 5.2 wordt bestemd als 'centrumdoeleinden'.
- Voor de locatie de Voetnoot wordt in het bestemmingsplan onderwijs, wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren mogelijk gemaakt (voor winkels, kantoren en horeca wordt daarbij wel een maximum vastgelegd).
- De bestemming 'Cultuur en Recreatie' wordt waar mogelijk omgezet naar 'Centrumdoeleinden'
- Een eventueel zorghotel wordt gezien als onderdeel van de ontwikkeling van blok 5.2.
- Het postzegel bestemmingsplan voor het Hostel in de Blekerstraat wordt ongewijzigd overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- Het veiligheidsmuseum komt in het stadscentrum in het 'Dooworld- pand' aan o.a. het Schippersplein. Aanpassingen die hier uit voortvloeien worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.
- Het nieuwe bestemmingsplan stadscentrum is een flexibel en globaal bestemmingsplan waar mogelijk. Indien meerdere belangen tot conflict kunnen leiden zal dit mogelijk leiden tot een hoger detailniveau op onderdelen.
- Functies die een sterke link hebben met het ziekenhuis worden bij voorkeur in de omgeving van het ziekenhuis gerealiseerd, daarvoor zou ook het blok 5.2 in aanmerking kunnen komen naast de

locatie van de Oostkavels. De Oostkavels worden in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Voor gebied 5.2 kan, afhankelijk van de concreetheid van een plan, dit meegenomen worden in het bestemmingsplan.

Auteurs

T. de Bruijn - DSO/ Ruimte
K. Derks - DSO/ Team Stad
J. Kollaard - DSO/ Ruimte

Gemeente Almere, augustus 2011

Bijlage 8: 1^e stedenbouwkundige verkenning stadscentrum t.b.v. BP Stadscentrum

1. Locaties voor studentenhuysvesting

Tijdelijke studentenhuysvesting hoeft niet geregeld te worden in het bestemmingsplan.
Permanente studentenhuysvesting: wat ons betreft mogen overal waar woningen toegestaan zijn ook studentenwoningen worden toegestaan. Dus geen aparte regeling daarvoor opnemen.
De resultaten uit de werkgroep studentenhuysvesting zijn nog niet bekend.

2. Winkelpanden geschikt voor uitbreiding

Zie voorstel op kaart voor bouwgrenzen per blok.
Dit betekent dat binnen deze grenzen er ruimte is om bebouwing toe voegen of anders te plaatsen.

Dilemma: aan ieder blok kan een bebouwingspercentage worden gekoppeld; het is echter een grove regeling als dat gekoppeld wordt aan één maximale hoogte. In de huidige situatie is er vaak sprake van een buitenring met hogere bebouwing; op het binnenterrein zit éénlaagse bebouwing.

Voorstel voor bestemmingsplan:

- Geef een gebied aan waar de hogere bebouwing toegestaan is (vaak de buitenring) met maximale hoogte. Bebouwingspercentage kan meestal 100% zijn.
- Geef een gebied aan met éénlaagse bebouwing (vaak het binnenterrein) met hoogte en bebouwingspercentage.
- Trek de rooilijnen volgens het voorstel op kaart.

3. Uitbreiding ziekenhuis in hoogte

Voor het Flevoziekenhuis wordt de rooilijn van de huidige bebouwing vastgelegd. Uitbreidingen zijn niet bij voorbaat uitgesloten, maar vereisen een dermate precieze afstemming met het omringend gebied (bijv. de Hospitaalweg) dat dit in voorkomende gevallen beter via een aparte procedure geregeld kan worden.

In de hoogte wordt voorgesteld het ziekenhuis uitbreidingsmogelijkheden te geven. Uitgangspunt is dat het ziekenhuis mogelijkheden voor hoogteaccenten krijgt die vergelijkbaar zijn met blok 5 (met uitzondering van de grootste hoogte van blok 5). Op het ziekenhuis worden torens toegestaan met een maximale hoogte van 40 meter.

Het is niet de bedoeling dat het totale blok van het ziekenhuis hoog wordt, maar dat er diverse torens kunnen komen. De totale oppervlakte van de hoogbouwtorens moet een vergelijkbaar beeld opleveren met blok 5. Volgens het masterplan voor blok 5 kan 15% van de oppervlakte bestaan uit hogere torens. Vandaar het voorstel dit ook zo voor het ziekenhuis te regelen:

- Maximaal 15% van het bestemmingsvlak toestaan voor hogere bebouwing.
- Maximale hoogte in dit gebied: 40 meter.

4. Pleinen anders bestemmen

De plekken voor standplaatsen zijn bekend, maar deze worden geregeld in de APV.

5 Voorstel m.b.t. skyline

- Middelhoogbouw: vastleggen bestaande situatie. Probeer dit in enkele hoofdcategorieën te vatten.
- Hoogbouw: bestaande hoogbouw conserverend vastleggen.
- Hoogbouw toekomstig:
 - Blok 5: plan OMA vertalen naar bebouwingspercentage plus hoogtes. Hoe gaan we al die verschillende hoogtes benoemen? (variëren van 28 – 70 meter). Voorstel:
 - toren van 70 meter hoek blok 5 fixeren op plankaart;
 - hoogten tot 35 meter niet verder differentiëren;
 - totaal 15% van het oppervlak mag hoger zijn dan de basishoogte (van ca 10m).
 - Bestaand gebied ten noorden Krakeling:
 - Woontoren op voormalig Groenwoud-gebouw: vermoedelijk geregeld in vigerend plan. Deze regeling handhaven.
 - Verspreid over bestaande bebouwing aantal hoogteaccenten toevoegen. Regelen via wijzigingsbevoegdheid. Maximaal 3 tot 5 woontorens – 600 m² bebouwd oppervlak/toren – maximale hoogte 35 m.

6 Locatie Voetnoot

- Anticiperen op komst Hogeschool Windesheim. Wijzigingsbevoegdheid opnemen met maximale vloeroppervlakte en maximale hoogte op basis schetsen Stedenbouw en Landschap.
 - Locatie betreft hele gebied: uitwerkingsvlek is Voetnoot plus parkeerterrein plus onbebouwd gebied tussen Voetnoot en Schrijverstraat (zie kaart)
 - Maximale hoogte: 55 m
 - Maximale vloeroppervlakte: 21000 m²
 - Bestemmingen: onderwijs, wonen, winkels, horeca, dienstverlening, kantoren. (apart maximum voor winkels en horeca vastleggen).
 - Realiseren van een fietsverbinding tussen Stadhuisplein en Regisseurstraat.

7 Locatie Kolkplein

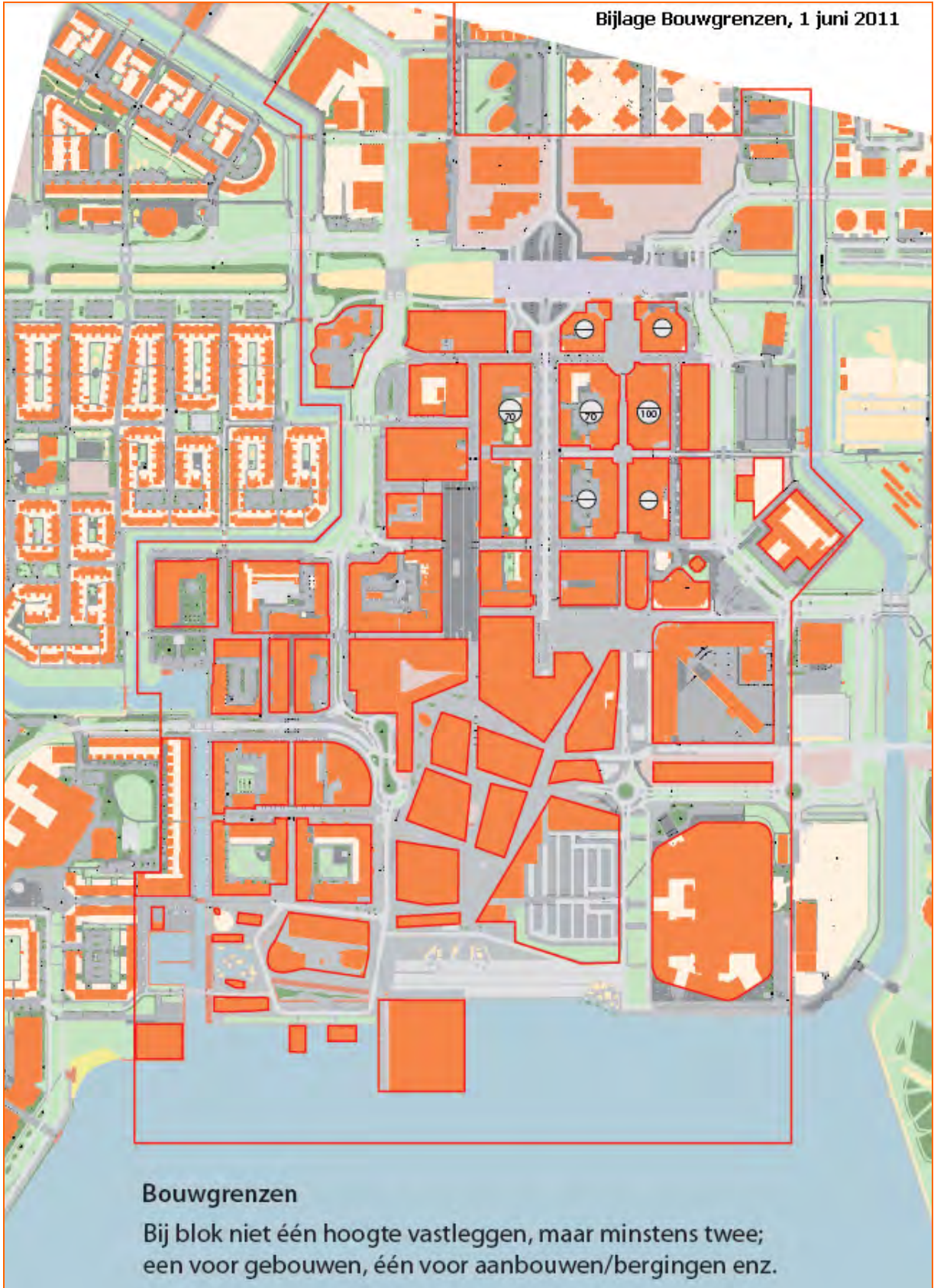
- Wijzigingsbevoegdheid opnemen. Inhoud van wijziging nog te bepalen.

8 Grote Markt

- Postzegelbestemmingsplan bestaat al. Hierin is de gewenste situatie met winterterrassen vastgelegd.

9 Bouwen in het Water

- Locatie niet exact opnemen in juridische regeling; wel in toelichting beschrijven waar mogelijkheden voor bouwen in het water zijn en waar niet i.v.m. uitzicht.



Bouwgrenzen

Bij blok niet één hoogte vastleggen, maar minstens twee; een voor gebouwen, één voor aanbouwen/bergingen enz.

Bijlage uitwerkingsvlekken, 1 juni 2011

