

# Voorstel aan de Gemeenteraad

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumierepark'

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	B. Steunenberg
Vragen bij	S.H.W. Gratama
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	036 5399829

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-55/2011**

Procedure:

Carrousel: 13 oktober 2011

Carrousel: 20 oktober 2011

Carrousel 10 november 2011

(bespreken amendementen)

Carrousel 24 november 2011:  
bespreken amendement RG-183

Besluitvorming:

24 november 2011

## Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark", de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat zeker is dat kostenverhaal voldoende verrekend is.
3. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.
4. Het bestemmingsplan "Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zoals aangegeven in bijgevoegd raadsbesluit. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2FHKNRS01-vg01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en wordt in die vorm vastgesteld. De plankaart (verbeelding op papier) heeft een gelijkkluidend archiefnummer.

## Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

Afdeling 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt regels over de inhoud van het bestemmingsplan en afdeling 3.2 stelt regels omtrent de procedure van het bestemmingsplan. Afdeling 6.4 Wro bevat regels inzake grondexploitatie. Voor een overzicht van relevant beleid wordt hier kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting in het bestemmingsplan.

## Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

Op 26 oktober 2010 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan "Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark". Na publicatie heeft het ontwerp ter inzage gelegen van 15 november tot en met 27 december 2010. Op 23 november 2010 vond een informatieavond plaats in het kader van de ontwerpfasen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 68 (deels collectieve) zienswijzen ingediend.



# Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in voornoemde reactienota, welke tevens is opgenomen in de plantoelichting.

Uw raad dient nu te beslissen over de ingediende zienswijzen, de ambtshalve voorgestelde wijzigingen, de vaststelling van het bestemmingsplan en de vraag of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor het verhalen van de kosten van grondexploitatie.

RV-nummer: **RV-55/2011**

Procedure:  
Carrousel: 13 oktober 2011  
Carrousel: 20 oktober 2011  
Carrousel 10 november 2011  
(bespreken amendementen)  
Carrousel 24 november 2011:  
bespreken amendement RG-183  
Besluitvorming:  
24 november 2011

## Wat is het doel en het beoogd effect van het voorgesteld besluit?

Hoofddoel is om te komen tot een actueel bestemmingsplan voor een groot deel van bestaande stad Oost, te weten de wijken Filmwijk, Parkwijk, Danswijk en Verzetswijk alsmede voor het Lumièrepark, het Ebenezer Howardpark en het Laterna Magikapark. Met deze planherziening wordt uitvoering gegeven aan de wetgeving neergelegd in Wro en Bro. Het nieuwe bestemmingsplan is conform de nieuwe digitale standaarden opgesteld en zal worden aangeboden aan de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Elk bestemmingsplan heeft daarbij een uniek identificatienummer. Voor het onderhavige plan is dit nummer NL.IMRO.0034.BP2FHKNRS01–vg01.

Zoals de naam al aangeeft, omvat deze herziening de wijken Filmwijk, Parkwijk, Danswijk en Verzetswijk, alsmede het Lumièrepark. Ook de tussengelegen zone met groen en diverse voorzieningen (Ebenezer Howardpark en het Laterna Magikapark) maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

Hoewel sprake is van een in hoofdzaak consoliderend plan, speelt het in op vastgesteld beleid en mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Daartoe zit er voldoende globaliteit en flexibiliteit in de planregeling om gedurende de planperiode (10 jaar) functiewijzigingen en lokale bouwactiviteiten (verdichting) toe te laten.

In de voorbereiding heeft afstemming plaatsgevonden met het Kaderplan Bestaande Stad en het programmaplan voor Almere Stad.

## 1. Instemmen met de Reactienota zienswijzen

In de Reactienota zienswijzen zijn de 68 zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast zijn ook de ambtshalve voorgestelde wijzigingen in de reactienota opgenomen. De reactienota vormt samen met de toelichting van het bestemmingsplan en het raadsvoorstel de motivering voor het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijzen zijn vooral gericht tegen vestigingsmogelijkheden op een aantal locaties in met name de Filmwijk. De zienswijzen hebben vooral betrekking op de volgende locaties/onderwerpen:

- **Locatie Walt Disneyplantsoen bij Weerwater:** horeca en appartementengebouw.
- **Laterna Magikapark:** bouwmogelijkheden binnen bestaande voorzieningclusters.
- **Lumièrepark:** horecalocaties
- **Locatie bij Greta Garboplantsoen / Polygoon:** appartementengebouw met voorzieningen begane grond.

In de reactienota is per onderwerp/locatie de gemeentelijke beantwoording geclusterd. Voor de overige zienswijzen (of onderdeel ervan) volgt daarna afzonderlijk beantwoording. Kopieën van de zienswijzen zijn in een aparte bijlage opgenomen.

Gemeente Almere



# Voorstel aan de Gemeenteraad

---

Invullen door Raadsgriffie

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom ontvankelijk worden verklaard. Korthedshalve wordt voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen verwezen naar de Reactienota.

RV-nummer: **RV-55/2011**

Procedure:  
Carrousel: 13 oktober 2011  
Carrousel: 20 oktober 2011  
Carrousel 10 november 2011  
(bespreken amendementen)  
Carrousel 24 november 2011:  
bespreken amendement RG-183  
Besluitvorming:  
24 november 2011

## 2. Geen exploitatieplan vaststellen

In het bestemmingsplan doen zich een aantal bebouwingsmogelijkheden voor. Daarbij is echter lang niet altijd sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Indien dat wel het geval is, is kostenverhaal veelal verzekerd via gronduitgifte.

Bovendien is voor een aantal gevallen nog een wijziging van het plan (3.6 Wro) noodzakelijk voordat er bouwvergunningen verleend kunnen worden. Het exploitatieplan hiervoor wordt in voorkomend geval bij de vaststelling van het wijzigingsplan vastgesteld. De gemeente streeft er dan in eerste instantie naar met de marktpartijen privaatrechtelijk tot overeenkomst te komen of via gronduitgifte kostenverhaal te verzekeren. Als dit niet lukt dan zal er voor deze locaties een exploitatieplan worden opgesteld voordat wijzigingen van kracht worden.

Bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## 3. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dan mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Dit biedt Gedeputeerde Staten (GS) en de VROM-Inspecteur de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan de raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien GS en de VROM-Inspecteur hiervoor toestemming hebben gegeven. Het verzoek om eerdere bekendmaking is daarom expliciet opgenomen in het vaststellingsbesluit van de raad. Het raadsbesluit wordt na de vaststelling verzonden aan GS en de VROM-Inspecteur.

Indien GS en de VROM-Inspecteur de bovengenoemde toestemming geven dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduretijd van het bestemmingsplan worden verkort.



# Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-55/2011**

## 4. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve worden een aantal wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen staan vermeld onder het voorgestelde raadsbesluit en zijn tevens opgenomen in de reactienota en in de plantoelichting.

### Overige ambtshalve wijzigingen:

Naast voorgenoemde ambtshalve wijzigingen zijn de planregels en incidenteel de plankaart (de verbeelding) op ondergeschikte punten aangepast. Soms gaat het daarbij om een zekere uniformering van standaardbepalingen (zoals regels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde) of het gladstrijken van oneffenheden (correcties). Merendeels betreft het hier puur redactionele verbeteringen.

### Plantoelichting:

Aansluitend op voornoemde wijzigingen (ambtshalve en n.a.v. de zienswijzen) is hier en daar de plantoelichting geactualiseerd en aangevuld. Zo is hoofdstuk 5 (toekomstige ontwikkelingen) waar nodig geactualiseerd, als ook de toelichting op de bestemmingsregels in paragraaf 6.1 van hoofdstuk 6 (implementatie). De belangrijkste aanvulling is evenwel de toegevoegde paragraaf 6.4 ('van ontwerp naar vaststelling'). De reactienota zienswijzen is hierin verwerkt, inclusief de verantwoording van de ambtshalve wijzigingen.

Procedure:

Carrousel: 13 oktober 2011

Carrousel: 20 oktober 2011

Carrousel 10 november 2011

(bespreken amendementen)

Carrousel 24 november 2011:

bespreken amendement RG-183

Besluitvorming:

24 november 2011

Wanneer wordt het besluit van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). De dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking (tenzij er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door GS of de VROM-Inspecteur of indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de AbRvS).

Wat zijn de consequenties van dit besluit voor inwoners/organisaties in de stad of andere derden?

Zie onder "doel en beoogd effect" en onder "alternatieven".

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Het opstellen en het in procedure brengen van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen in de afdelingsbegroting van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu en vormt een onderdeel van het door de afdeling Ruimte aangestuurd programma actualisering bestemmingsplannen bestaande stad.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Gemeente Almere



# Voorstel aan de Gemeenteraad

---

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-55/2011**

Het bestemmingsplan niet vaststellen. De vigerende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen zijn (ruimschoots) ouder dan 10 jaar, veelal verouderd en vormen samen een onoverzichtelijke lappendeken (meer dan 30 in totaal voor dit plangebied). De huidige plannen zijn ook niet meer conform de nieuwe wetgeving. Er kunnen bovendien geen leges meer worden geheven 5 jaar na inwerkingtreding van de nieuwe Wro, dus vanaf 1 juli 2013. Voor de bewoners en andere gebruikers (instellingen, bedrijven) in het plangebied is het nieuwe bestemmingsplan een aanzienlijke verbetering qua eenduidigheid en mogelijkheden. Daar waar die mogelijkheden nadelig kunnen uitpakken voor nabijgelegen percelen, is veelal een afwegingsmoment ingebouwd in het kader van een ontheffings- of wijzigingsprocedure.

Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen. Dat zou voorbijgaan aan alle ingediende zienswijzen, hetgeen in strijd is met een zorgvuldige motivering en belangenafweging. En zonder de ambtshalve wijzigingen zou de juridische kwaliteit en consistentie van de regeling niet optimaal zijn.

Procedure:  
Carrousel: 13 oktober 2011  
Carrousel: 20 oktober 2011  
Carrousel 10 november 2011  
(bespreken amendementen)  
Carrousel 24 november 2011:  
bespreken amendement RG-183  
Besluitvorming:  
24 november 2011

## Bijlagen

- Reactienota zienswijzen
- Vast te stellen bestemmingsplan (inclusief bijlagen)
- Voorafgaand collegevoorstel
- Bijlage kopieën zienswijzen

## Achterliggende stukken

Ontwerp bestemmingsplan "Film-, Park-, Dans-, Verzetwijk en Lumièrepark"



# Raadsbesluit

---

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumierepark'

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-55/2011**

## De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

### Besluit (GEAMENDEEERD):

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumierepark", de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen **conform het voorstel van het college, m.u.v. de reactie op zienswijzen 45, 60, 62 en 64 voor zover betrekking hebbend op de bebouwingmogelijkheden in het Laterna Magikapark. De reactie op deze zienswijzen moet zijn dat de bebouwingspercentages binnen de bestemming 'Maatschappelijk' in Laterna Magicapark Noord worden verlaagd van 30% naar 20% en in Laterna Magicapark Zuid van 20% naar 10%. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.4 van de regels en de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 4' op de plankaart (verbeelding op papier) worden uit het plan verwijderd.**
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat zeker is dat kostenverhaal voldoende verrekend is.
3. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.
4. Het bestemmingsplan "Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumierepark" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zoals aangegeven in bijgevoegd raadsbesluit, **m.u.v het besluit n.a.v. de zienswijzen met betrekking tot het Laterna Magikapark. Op de plankaart worden de bebouwingspercentages binnen de bestemming 'Maatschappelijk' in Laterna Magicapark Noord verlaagd van 30% naar 20% en in Laterna Magicapark Zuid van 20% naar 10%. Verder wordt op de plankaart de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 4' verwijderd. Daarnaast wordt in de regels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.4 verwijderd.** Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP2FHKNRS01-vg01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en wordt in die vorm vastgesteld. De plankaart (verbeelding op papier) heeft een gelijkkluidend archiefnummer

**Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen voorgesteld:**

- N.a.v. de zienswijze van nr. 63 (inzake **supermarkt Parkwijk**):

### Regels:

Artikel 4.1 sub b: de maximale oppervlakte van de supermarkt is aangepast en gesteld op 3200 m2 bvo.



# Raadsbesluit

---

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-55/2011**

Artikel 4.1 sub c: de beperking van kantoren tot maximaal 1000 m<sup>2</sup> bvo binnen dit wijkwinkelcentrum is geschrapt.

Artikel 4.2 sub e: de maximale hoogte voor vlaggenmasten is binnen deze bestemming verruimd naar 10 m.

- N.a.v. de zienswijze onder nr. 42:

## **Regels:**

Artikel 5.1 sub e: naast de lichte horeca categorie 1 is ook de middelzware categorie 2a (bar, café, poolcentrum, e.d.) toegestaan binnen de bestemming Centrum-2.

- N.a.v. de zienswijzen met betrekking tot de **Locatie Walt Disneyplantsoen bij het Weerwater:**

## **Regels:**

Artikel 10.8 sub c (door hernummering gewijzigd in 10.7 sub b): de wijzigingsbevoegdheid voor bebouwing op de kop van het Walt Disneyplantsoen is aangepast.

Aanhef: Binnen het wijzigingsgebied kan de bestemming nu gewijzigd worden in de bestemming Gemengd-2 en/of horeca.

Sub 1: toegevoegd is een bebouwingspercentage van maximaal 70 %.

Sub 2: Horecacategorie 2b is geschrapt. Toegestaan is nu uitsluitend horecacategorie 1a of 1b, zijnde een theehuis, lunchroom of restaurant of een qua ruimtelijke uitstraling in een buurtpark hiermee te vergelijken horecavariant.

Sub 3: De maximaal toegestane oppervlakte voor horeca is teruggebracht tot 250 m<sup>2</sup> bvo.

Sub 5: De maximale bouwhoogte is teruggebracht tot 12 meter.

- N.a.v. de zienswijzen met betrekking tot het **Lumièrepark:**

## **Plankaart:**

Wijzigingsgebied 2 (de meest noordelijke zoeklocatie voor horeca): de noordoostelijke begrenzing van dit zoekgebied is enigszins teruggeschoven richting Weerwater.

## **Regels:**

Artikel 10.4: dit artikellid is vervallen. De regeling voor horeca (en recreatie) is immers opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. De nadere eisenregeling is overbodig.

Artikel 10.8 sub a en b (door hernummering gewijzigd in 10.7 sub a): de wijzigingsbevoegdheid voor horeca in het Lumièrepark is aangepast en samengevoegd in een sublid a.

Aanhef: Weliswaar blijven beide zoeklocaties behouden, maar is in totaal maximaal 1 horecabedrijf toegestaan (hetzij in wijzigingsgebied 2, hetzij in wijzigingsgebied 3).

Sub 1: Horeca 2b is geschrapt. Het parkeren is aangescherpt: uitsluitend ten behoeve van bevoorrading alsmede maximaal 4 parkeerplaatsen voor de exploitant en de eventuele dienstwoning.

Sub 2: een dienstwoning is pas toegestaan als de noodzaak uit oogpunt van de bedrijfsvoering hiervoor is aangetoond. Een dienstwoning mag in bvo maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen en dient ruimtelijk en functioneel ondergeschikt te zijn aan de horeca.



# Raadsbesluit

---

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-55/2011**

Sub 3: Voor het horecadeel geldt een maximale bvo van 500 respectievelijk 350 m<sup>2</sup>.

Sub 4: Binnen wijzigingsgebied 3 is voor kleinschalige waterrecreatie en/of botenverhuur maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo toegestaan.

(Het geheel aan bebouwing blijft overigens voor beide zoeklocaties staan op maximaal 600 m<sup>2</sup> bvo).

Sub 5: deze regel is verduidelijkt: de wegontsluiting ten behoeve de horecavoorziening mag uitsluitend rechtstreeks langs het Weerwater via de brug richting stadscentrum worden gerealiseerd.

Artikel 16.4: Dit artikellid is aangepast conform 10.7 sub a (zie hierboven).

Wijzigingsgebied 3 ligt immers deels in de bestemming 'water'.

- N.a.v. de zienswijzen met betrekking tot het **Laterna Magikapark**:

## **Plankaart:**

Voor de voorzieningenclusters (bestemming maatschappelijk) in het Laterna Magikapark zijn de bebouwingspercentages van 20 en 30 % verlaagd naar 15 respectievelijk 25 %.

## **Regels:**

Artikel 11.5: Een nieuw sub e is toegevoegd, waarin is bepaald dat "de gebiedskenmerkende groene inrichting met boombeplanting ter plaatse optimaal behouden blijft".

- N.a.v. de zienswijzen met betrekking tot de **locatie bij het Greta Garboplantsoen / de Polygoon**:

## **Plankaart:**

De aanduiding "wijzigingsgebied 4" alsmede de aanduidingen voor bouwhoogte (20 m) en bebouwingspercentage (50%) zijn ter plaatse van de plankaart verwijderd.

- Naar aanleiding van de zienswijze onder nr. 65

## **Regels:**

Artikel 17.2 sub k: deze regel in de bouwregels die een dakterras op aangebouwde erfbebouwing rechtstreeks toestond is geschrapt en vervangen door de ontheffingsregel in een nieuwe regel 17.3 sub d.

- Naar aanleiding van de zienswijze onder nr. 67

## **Plankaart:**

De functieaanduiding 'onderwijs' op het woonblok in de Mangostraat (Parkwijk) is verwijderd.

## **Regels:**

Artikel 17.1 sub 6 (inzake de aanduiding onderwijs) is uit het ontwerp verwijderd.

## **Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld:**

### **Plankaart:**

In verband met de wijzigingsbevoegdheid voor "omkleuren" van wonen naar werken binnen enkele woonblokken die direct grenzen aan de drie buurtcentra in het plangebied zijn de betreffende woonblokken op de plankaart aangeduid als Wro-wijzigingsgebied 1. Per abuis is in het ontwerp een van de woonblokken aan het Walt Disneyplantsoen niet voorzien van die aanduiding. De aanduiding is nu alsnog voor dat woonblok opgenomen.





## Regels:

**Artikel 1:** In de begrippenlijst is onder lid 1.24 een definitie opgenomen van het begrip bouwlaag: “een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van kelders, onderbouwen en zolders, mits de hoogte ergens minimaal 1.50 m bedraagt”.

**Artikel 2:** Onder de ‘Wijze van meten’ is een nieuw lid 2.6 ten behoeve het meten van afstanden opgenomen : “afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen, gemeten vanaf enig deel van het bouwwerk, waarbij duidelijk ondergeschikte bouwdelen, zoals waterafvoerpijpen en goten c.q. dakoverstekken tot maximaal 50 cm uit de gevel niet worden meegerekend”.

**Artikel 7 (Gemengd 1), artikel 17 (Wonen 1) en artikel 18 (Wonen 2)** zijn op een aantal punten in juridisch verbeterd en geactualiseerd, mede in het licht van de Wabo: Artikel 7.2 sub 2 resp. 17.2 sub 2 van het ontwerp zijn geschrapt.

Artikel 7.2 sub e resp. 17.2 sub e (beide door henummering gewijzigd in sub d) zijn aangevuld op het punt van dakkapellen. Aan de regel is de volgende tekst toegevoegd: “met dien verstande dat:

1. dakkapellen aan de voorkant (straatzijde) conform de Welstandsnota zijn toegestaan;
2. overige dakkapellen voor zover vergunningvrij zijn toegestaan;”

Artikel 7.2 resp. 17.2 sub f t/m i zijn deels aangepast en komen als volgt te luiden:

- f. per bouwperceel – exclusief de gronden met de bestemming "Tuin" en de gronden gelegen binnen het bouwvlak – mag ten hoogste 50 % van het oppervlak worden bebouwd met erfbebouwing, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  1. in ieder geval 20 m<sup>2</sup> is toegestaan;
  2. als bedoelde gronden meer dan 600 m<sup>2</sup> bedragen, een maximum geldt van 10%;
  3. erfbebouwing op grotere afstand dan 4 vanaf de oorspronkelijke achtergevel of zijgevel (bij hoeksituaties) van het hoofdgebouw ook functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- g. de afstand van erfbebouwing tot de voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 1 m;
- h. de bouwhoogte van erfbebouwing tot 4 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel of zijgevel (bij hoeksituaties) van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen daaronder niet begrepen, een en ander tot een maximum hoogte van 4 m;
- i. de bouwhoogte van erfbebouwing op grotere afstand dan 4 vanaf de oorspronkelijke achtergevel of zijgevel (bij hoeksituaties) van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;

Artikel 7.3 resp. artikel 17.3 (Ontheffing van de bouwregels) zijn aangevuld met 2 nieuwe subleden (d en e): Deze luiden als volgt:

“  
**d. Afwijken voor realisering dakterras**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub h, ten behoeve van realisering van een dakterras op aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing, mits:

1. de realisering van het dakterras de aanwezige privacy van aangrenzende of tegenover gelegen percelen voldoende waarborgt;
2. realisering van het dakterras geen onevenredige toename van schaduwwerking voor aangrenzende of tegenover gelegen percelen oplevert;



3. een afschermende constructie van het dakterras in ieder geval niet hoger mag zijn dan 1.80 m, gemeten vanaf het dak van de erfbebouwing.

#### **e. Afwijken voor bouwhoogte erfbebouwing**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 ten aanzien van de maximale bouwhoogte van erfbebouwing, mits:

1. de maximale bouwhoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen en tevens niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
2. bij afwijking van lid 2 sub i de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
3. de afwijking de aanwezige privacy van aangrenzende percelen voldoende waarborgt;
4. de afwijking geen onevenredige toename van schaduwwerking voor aansluitende of tegenover gelegen percelen oplevert;
5. de afwijking geen onevenredige afbreuk doet aan de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek.”

Artikel 18.2 (bouwregels vrijstaande woningen): deze bouwregels zijn aangepast en luiden nu als volgt:

#### **18.2 bouwregels**

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende regels:

##### **Ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en erfbebouwing):**

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  1. hoofdgebouwen;
  2. erfbebouwing;
  3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. per bouwperceel mag ten hoogste 50% van de gronden worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met dien verstande dat een maximum van 60 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing is toegestaan en in geval het bouwperceel groter is dan 600 m<sup>2</sup>, tot 10 % daarvan;

##### **Ten aanzien van hoofdgebouwen:**

- c. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de aangegeven bouwhoogte voor hoofdgebouwen niet worden overschreden;
- e. hoofdgebouwen dienen vrijstaand en achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfscheiding aan beide zijden niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
  2. de afstand van het hoofdgebouw tot de achtererfscheiding niet minder mag bedragen dan 5 m;
  3. ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" twee hoofdgebouwen in de zijerfscheiding aanéén mogen worden gebouwd;

##### **Ten aanzien van erfbebouwing:**

- f. aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing mag tot op 2,5 m van de zij- en achtererfscheiding en aan één zijde, over een lengte van maximaal 10 m, tot in de zijerfscheiding worden gebouwd;
- g. de goot- c.q. boeiboordhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing bedraagt maximaal 0,30 m boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen niet daaronder begrepen, een en ander tot



# Raadsbesluit

---

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-55/2011**

- een maximale hoogte van 4 meter; in geval van een kap mag de bouwhoogte maximaal 5,5 m bedragen;
- h. in afwijking van de onder g. bepaalde maximale bouwhoogte zijn op aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing tot op ten minste 2,5 m van de erfrens dakterrassen toegestaan, waarvan de afscherpende constructie niet hoger mag zijn dan 1.80 m, gemeten vanaf het dak van de erfbebouwing;
  - i. de afstand van erfbebouwing tot de voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 1 m;
  - j. de goot- c.q. boeihoogte van vrijstaande erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 3 m en – in geval van een kap – de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;

**Ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde:**

- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
  - 1. van erf- en terreinafscheidingen: voor de voorgevelrooilijn 1 m, achter deze lijn 2 m;
  - 2. tuinmeubilair, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  - 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m. ”

Als gevolg van de nieuwe wetgeving (Wro, Wabo) zijn enkele algemene regels overbodig geworden en uit het plan gehaald of geactualiseerd. Verwijderd zijn:

Artikel 24.1 (strijdig gebruik);

Artikel 28 (algemene procedureregels)

Artikel 29 (overgangsrecht) is geactualiseerd en hernummerd tot artikel 28 en 29.

Almere, 24 november 2011

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruijm

A. Jorritsma-Lebbink

