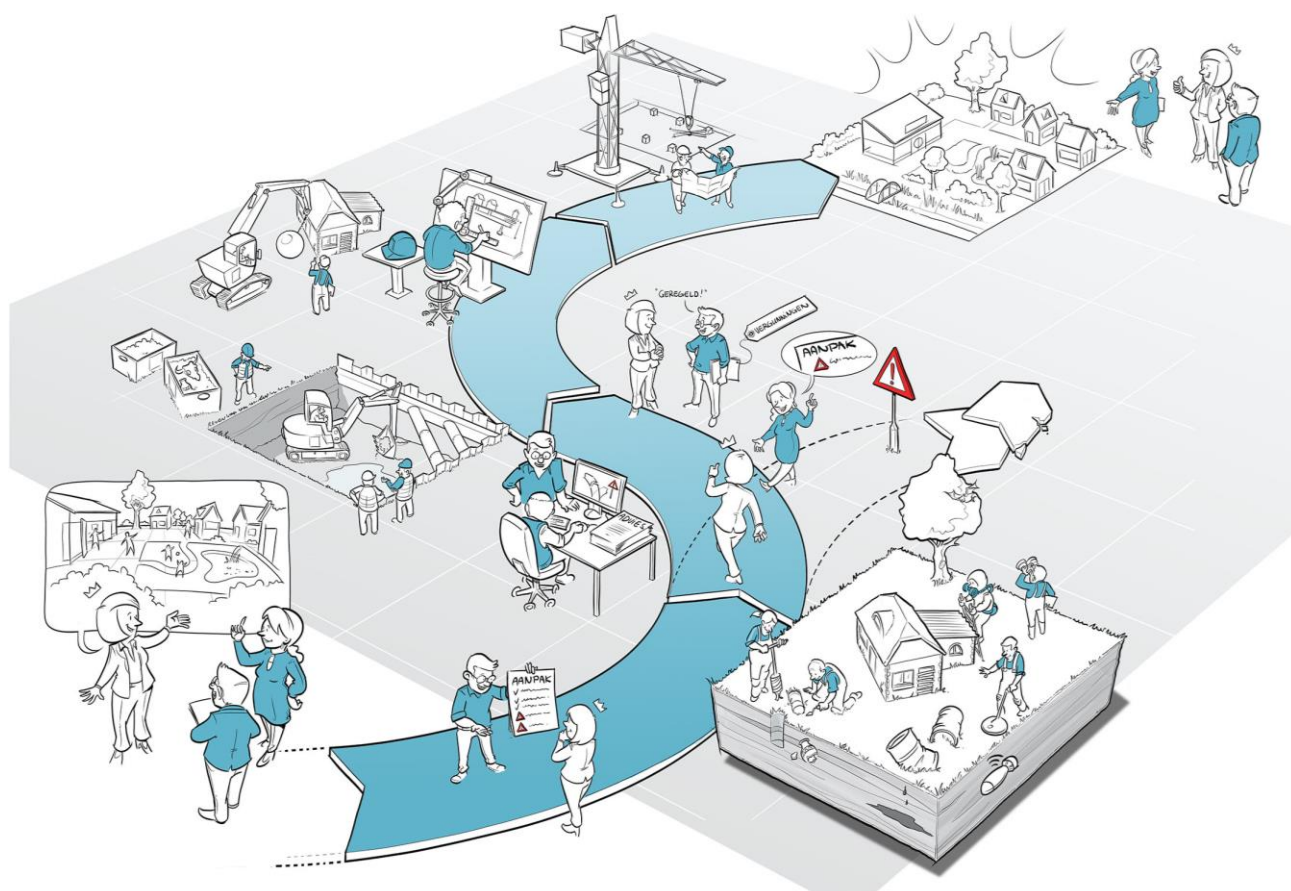


## Ontwerp bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan, Almere





## Ontwerp

Bestemmingsplan  
Wooncluster Jacques Tatilaan, Almere

Identificatie	:	NL.IMRO.0034.BP2K03
Versie	:	cc01
Datum	:	8 december 2022
Kenmerk	:	A0242-07/JLA/BP-O
Contactpersoon	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Ligging plangebied .....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
<b>2.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>7</b>
2.1	Nationaal beleid .....	7
2.2	Provinciaal en regionaal beleid .....	9
2.3	Gemeentelijk beleid .....	11
<b>3.</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>14</b>
3.1	Planvoornemen .....	14
3.2	Verkeer en parkeren .....	15
<b>4.</b>	<b>Milieuaspecten .....</b>	<b>17</b>
4.1	M.e.r.-beoordeling .....	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering .....	18
4.3	Geluidhinder .....	19
4.4	Luchtkwaliteit .....	20
4.5	Stikstofdepositie .....	23
4.6	Externe veiligheid .....	25
4.7	Bodemgeschiktheid .....	27
4.8	Archeologie en cultuurhistorie .....	27
4.9	Flora en Fauna .....	28
4.10	Watertoets .....	29
4.11	Duurzaamheid .....	34
<b>5.</b>	<b>Juridische aspecten .....</b>	<b>35</b>
5.1	Inleiding .....	35
5.2	Opzet van de planregels .....	35
5.3	Uitleg van de planregels .....	35
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>39</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	39
6.2	Participatie .....	39
6.3	Financiële uitvoerbaarheid .....	40
6.4	Eindconclusie .....	40
<b>7.</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>41</b>

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Jacques Tatilaan is tennisvereniging Joymere gevestigd, waarvan de bedrijfsvoering wordt beëindigd. Daarvoor in de plaats worden woningen ontwikkeld. Het programma staat nog niet definitief vast, maar het betreft maximaal 60 woningen waarvan 10 tot 15 grondgebonden woningen en 40-45 appartementen in drie “urban villa’s”.

### 1.2 Ligging plangebied

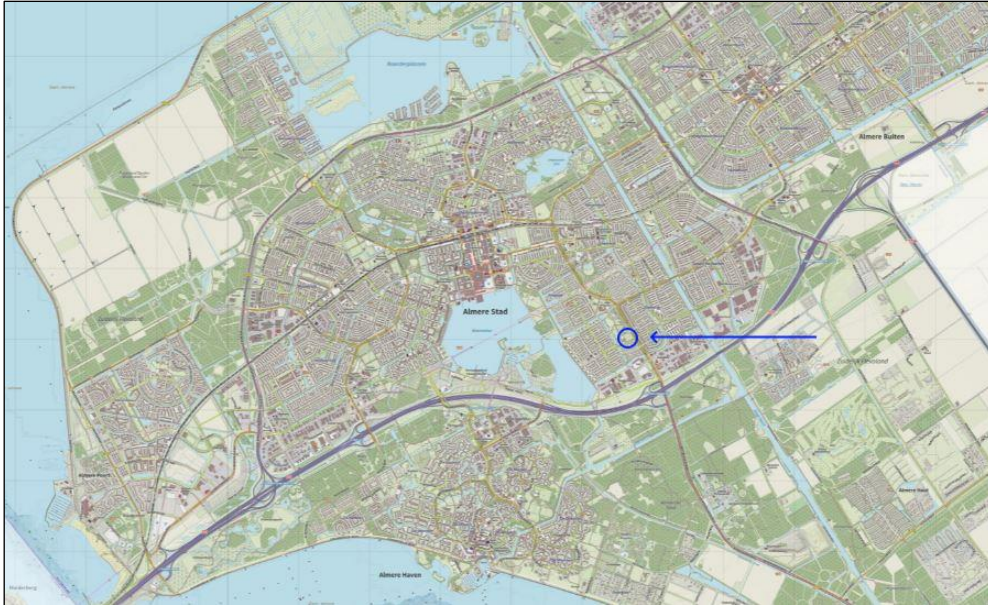
Onderstaand is het plangebied weergegeven op de luchtfoto in relatie tot de directe omgeving. Het tennispark ligt in de Filmwijk tussen de Jacques Tatilaan (noord), de Veluwe Dreef (oost) en de vrij liggende busbaan tussen de haltes ‘Walt Disneylantsoen’ en ‘Danswijk’ (zuid) op perceel U.6209, 11.194 m<sup>2</sup> groot. Omdat het ledenaantal gestaag afneemt, heeft de eigenaar besloten de bedrijfsvoering te staken. In Almere bestaat een grote vraag naar woningen en om die reden heeft de gemeente aangegeven mee te willen werken aan een transformatie van het tennispark naar woningen. De woningen zullen uitsluitend binnen de grenzen van het huidige tennispark worden gerealiseerd, zoals hieronder afgebeeld. De bestaande toegang voor autoverkeer aan de Jaques Tatilaan verdwijnt. Het gebied krijgt in plaats daarvan een nieuwe toegang vanaf de Jacques Tatilaan dichterbij de Veluwedreef. Naast 10-15 grondgebonden woningen worden appartementencomplexen gerealiseerd. Parkeren wordt deels op eigen terrein van het huidige tennispark en voor een groot deel in het toekomstige openbare gebied opgelost.



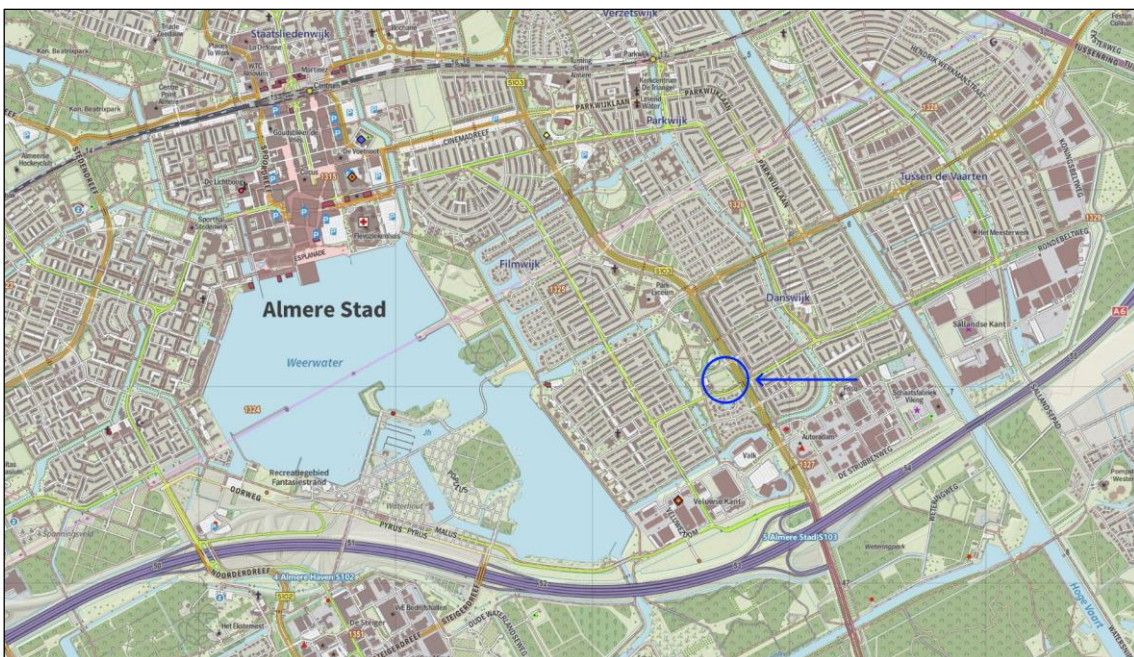
Figuur 1: Aanduiding planlocatie op luchtfoto

Tabel 1: Gegevens locatie

<b>Plaats</b>	Almere
<b>Locatie</b>	Jacques Tatilaan 1
<b>Perceel</b>	U.6209 Almere
<b>Aanleiding onderzoek</b>	Sloop en nieuwbouw
<b>Oppervlakte plangebied</b>	11.194 m <sup>2</sup>



Figuur 2: Ligging plangebied, geprojecteerd op de topografische gemeentekaart van Almere



Figuur 3: Ligging plangebied, geprojecteerd op een deel van de topografische gemeentekaart van Almere

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie (en de directe omgeving) is op dit moment het bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark' van kracht. Dit plan is onherroepelijk sinds 1 augustus 2012. Het tennispark dat op dit moment nog op de locatie aanwezig is, valt onder de bestemming sport en wordt door de Jacques Tatilaan gescheiden van het Laterna Magikapark.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark' (2012) met aanduiding plangebied

#### *Strijdigheid met het bestemmingsplan*

Het realiseren van woningen binnen de enkelbestemming 'Sport' is niet toegestaan. Ook is het realiseren van woningen binnen de enkelbestemming 'Groen' niet mogelijk. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, noch is hier sprake van een planologisch kruimelgeval. De planologische strijdigheid zal daarom met een bestemmingsplanwijziging gelegaliseerd worden. Dit bestemmingsplan biedt het toetsingskader om de planologische en ruimtelijke inpasbaarheid te onderbouwen.

## 2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

### 2.1 Nationaal beleid

#### Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk betreffende de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI vervangt de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie. De NOVI is vastgesteld ter voorbereiding op de Omgevingswet.

Van belang in de NOVI is het richting geven aan decentrale afwegingen en het gebiedsgericht werken. Het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten moeten meer samenwerken. De NOVI is gericht op 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie', 'duurzaam economisch groeipotentieel', 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

#### Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Indien een ontwikkeling ladderplichtig is dienen volgende treden doorlopen te worden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied.
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

#### Beoordeling rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

Dit initiatief is dan ook ladderplichtig.

Uit de woonvisie van Almere 'Woonvisie Almere 2030' blijkt dat de regionale behoefte groot is. Gezien de huidige marktomstandigheden is er een scheiding ontstaan tussen de huishoudens die wel een woning kunnen vinden en huishoudens voor wie dat veel moeilijker is geworden. Huishoudens met een middeninkomen dienen meer mogelijkheden te krijgen om te huren en te kopen. In de Woonvisie wordt dit als 'misschien wel de grootste uitdaging' gezien: de ambitie voor woningen voor huishoudens met een middeninkomen.

Speerpunt binnen de Woonvisie voor ruimtelijke ontwikkelingen in bestaande wijken is het Bouwen voor de buurt. Dit principe houdt in dat samen met de huidige bewoners gekeken wordt waar zij behoefte aan hebben en of daar ruimte voor is. Zo moeten er bijvoorbeeld mogelijkheden komen voor starters en senioren om binnen hun wijk door te stromen. Ook is er behoefte aan betaalbare woningen, waarin het onderhavige project mede voorziet. Veel mensen die zich aangemeld hebben voor de participatiebijeenkomsten van dit nieuwbouwproject wonen in de Filmwijk en willen graag doorstromen. Omdat er verder niet of nauwelijks alternatieven zijn qua inbreidingslocaties, biedt het project een passende oplossing voor deze mensen, volledig in lijn met het gemeentelijke woonbeleid. Op trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan dus volmondig 'ja' geantwoord worden. Het planvoornemen voorziet ook in het opvangen van de regionale behoefte in het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit ook aan bij de 'Woonvisie Almere 2030'. Hiermee is voldoende aangetoond dat er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### [Rijk-Regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer \(RRAAM\)](#)

Binnen de SVIR is het Rijk-Regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer aangewezen als gebiedsontwikkeling van nationaal belang. Belangrijkste doelstelling is het mogelijk maken van een drievoudige schaa sprong in het gebied met betrokken overheden: woningbouw, infrastructuur en ecologische verbindingen. Het doel is onder meer om 60.000 nieuwe woningen te bouwen, 100.000 extra arbeidsplaatsen te realiseren, de bereikbaarheid van de regio Amsterdam-Almere te verbeteren en het Markermeer en IJmeer tot groot natuur- en recreatiegebied te ontwikkelen. Het gebied moet een internationaal concurrerende Europese topregio worden. Maatschappelijke organisaties, bewoners en bedrijven worden bij de ontwikkeling betrokken.

Het planvoornemen draagt bij aan deze woningbouwopgave.

#### [Conclusie Rijksbeleid](#)

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden.



## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Flevoland is het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie.

### [Omgevingsvisie FlevolandStraks \(2017\)](#)

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

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

Er zijn drie kernopgaven: *Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving)*, *Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving)* en *Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving)*. Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland.

De ambitie van de provincie Flevoland is om in 2030 een aantal voorzieningen te hebben dat op bovenregionale niveau van excellente kwaliteit is. Voor het onderdeel wonen zijn hiervoor de steden Almere en Lelystad aangewezen. Excellente woonmilieus in Almere en Lelystad: beide steden kennen hun oorsprong om bevolkingsdruk van de Noordelijke Randstad op te vangen. Hiervoor heeft Almere een nationale opgave (zie de RRAAM onder nationaal beleid). Haar regionale knooppuntfunctie en hiermee betekenis voor de internationale concurrentiepositie van de Noordelijke Randstad wordt met deze opgave vergroot.

### [Beoordeling Omgevingsvisie FlevolandStraks \(2017\)](#)

Het realiseren van woningen in een parkachtige setting met de nadruk op groen en biodiversiteit binnen het bestaande stedelijk gebied, op 2,5 km van het stadscentrum en het station, sluit goed aan bij de ambitie om excellente woonmilieus te ontwikkelen.

### [Omgevingsprogramma Provincie Flevoland: Verstedelijking \(wonen\)](#)

Het in balans houden van uitbreiding en herstructurering vormt de basis voor een kwaliteitsslag voor het gehele bebouwde gebied in Flevoland. Een goede woonkwaliteit voor iedereen is het uitgangspunt. Naast de woning is daarbij ook de woonomgeving belangrijk. Het gaat om kwaliteiten als voorzieningen, groenstructuren, recreatiemogelijkheden, veiligheid en een schone omgeving. De herstructurering wordt zo mogelijk gestimuleerd door de inzet van rijksmiddelen voor stedelijke vernieuwing.

Via verdergaande verweving op wijk- en buurtniveau ontstaan goede mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken. Invulling hiervan is in de eerste plaats een gemeentelijke aangelegenheid. Bij Almere en Lelystad is behoefte aan specifieke woonmilieus.

Kernpunten zijn:

- huisvesting voor kleinere huishoudens;
- voldoen aan de behoefte aan goedkopere betaalbare (huur-)woningen voor starters, statushouders en andere groepen met een krappe beurs;
- terugdringing van tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Voor deze woonzorgvormen is de nabijheid van verschillende voorzieningen gewenst;
- differentiatie van woonmilieus;
- menging van wonen, voorzieningen en werken.

#### *Beoordeling Omgevingsprogramma*

Het planvoornemen sluit goed aan bij de uitbreiding en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Het realiseren van betaalbare appartementen voor diverse doelgroepen waaronder senioren sluit aan bij de kernpunten van de provincie Flevoland.

#### *MRA: Metropool-regio Amsterdam*

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is inmiddels uitgegroeid tot een robuust samenwerkingsverband van 33 gemeenten, de Provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoersregio Amsterdam. Binnen deze samenwerking is een groot aantal gezamenlijke acties benoemd om de metropool langs 7 ontwikkelingsrichtingen te leiden:

- Ruimte geven aan wonen en werken (hoe moet de regio zich ruimtelijk ontwikkelen?)
- Slimmer en innovatiever werken (hoe kan de regionale tech-economie worden versterkt?)
- De leefkwaliteit verbeteren (hoe blijven de steden, dorpen en het landschap in de regio aantrekkelijk?)
- Versnellen van de transitie naar een schone economie (wat zijn concrete stappen naar een fossielvrije en circulaire regionale economie?)
- Beter verbinden (hoe kan de regionale bereikbaarheid worden verbeterd en verduurzaamd?)
- De metropoolregio klimaatbestendig maken (hoe zorgen we voor voldoende waterberging en opvangcapaciteit?)
- De metropoolregio wendbaarder maken (hoe kan de regionale besluitvorming sneller reageren op nieuwe ontwikkelingen?)

#### *Beoordeling MRA*

Binnen deze samenwerking zijn woningbouwlocaties aangewezen ter versterking van de metropoolregio. Met name in Almere worden veel locaties aangewezen. Het planvoornemen draagt bij aan het realiseren van deze ambitie.

#### *Conclusie Provinciaal en regionaal beleid*

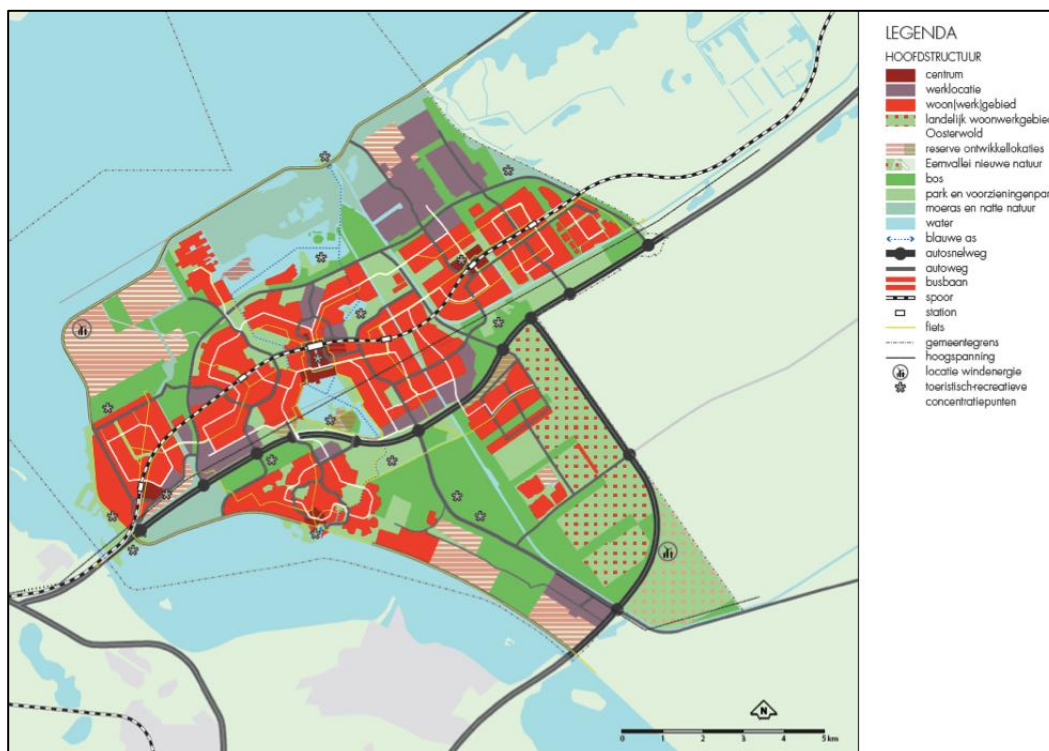
Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal en regionaal beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het woningprogramma past bij de verstedelijkingsopgave.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### Omgevingsvisie Almere

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

1. Ontwikkel en onderhoud het goede.
2. *Van tuinstad naar growing green city*: de bestaande afwisseling van groen-blauw en bebouwing moet worden behouden, maar in de growing green city staan de vele betekenissen van groen centraal. Almere is op termijn een stad die gezond eten, schone energie en zuiver water produceert, waar afval wordt hergebruikt met een grote rijkdom aan planten en dieren.
3. Onderscheidende positie in metropolitaan netwerk: Almere levert aan de noordelijke randstad als sterke, aantrekkelijke regio een grote bijdrage met een gedifferentieerd, anders (dan in de regio) woningaanbod én de unieke ligging aan bijzondere landschappen. De as Haarlemmermeer-Schiphol-Amsterdam-Almere staat centraal in de groei met 60.000 inwoners en 100.000 arbeidsplaatsen.
4. Uitnodiging aan iedereen: met eigen initiatieven bijdragen aan de ontwikkeling van Almere. De gemeente stimuleert en ondersteunt initiatieven en stelt de kaders waarbinnen initiatieven mogelijk zijn, om prioriteiten te stellen en om opgaven van algemeen belang te kunnen realiseren. Daarvoor is een ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd (zie afbeelding onder).



Figuur 5: Ruimtelijke hoofdstructuur gemeente Almere

### Beoordeling Omgevingsvisie Almere

Het planvoornemen past binnen de Omgevingsvisie van Almere. Ten eerste heeft het planvoornemen een positieve bijdrage op de woningvoorraad en voor verschillende doelgroepen. Ook worden de appartementen volgens de BENG-norm opgeleverd, wat aansluit bij de doelstelling om een groene stad te zijn (schone energie). Groen en biodiversiteit krijgen volop aandacht in het plan. Daarnaast wordt een zorgvuldig participatietraject doorlopen om directe omwonenden de kans te geven mee te denken over de herontwikkeling van het tennispark.

### Woonvisie 2020-2030 - Thuis in Almere

De vorige woonvisie van Almere dateert van 2009. In samenwerking met bewoners en organisaties die samen de gemeente vormen is een nieuwe woonvisie gevormd waarin de woonambities voor de jaren '20-'30 worden benoemd. In de woonvisie zijn de volgende kaders gesteld: stedelijk woningbouwprogrammering, huisvesteringverordening en prestatieafspraken met de corporaties en huurderorganisaties.

De basis van de woonvisie bestaat uit twee speerpunten:

1. Almere is een stad voor iedereen. Dit betekent dat er ruimte wordt geboden aan diverse groepen: jong, oud, rijk en mensen die minder te besteden hebben, alleenstaanden en gezinnen, starters en doorstromers. Dit betekent dat inwoners die een volgende stap op de woningmarkt willen zetten, dit kunnen doen, indien gewenst binnen de eigen wijk.
2. Almere is een stad van kwaliteit, gericht op de toekomst. Almere wil haar kracht behouden: wonen in een groene en blauwe setting, waar ruimte is voor zelfbouw en experimenten. Almere ontwikkelt tegelijkertijd meer stedelijke delen met meer appartementen. De oudere wijken krijgen, waar nodig, een opknappbeurt of een verdergaande aanpak. Ook de wijken die nu nog niet zijn aangesloten op stadswarmte worden op den duur gasloos.

Zoals in de ladderbeoordeling aangegeven is voldoende woningvoorraad voor middeninkomens belangrijk aandachtspunt, net als het principe Bouwen voor de buurt in bestaande wijken: in samenspraak met de huidige bewoners de plannen vormgeven opdat zij wooncarrière binnen hun wijk kunnen maken, waarbij bovendien aandacht is voor de doorstroommogelijkheden van senioren binnen de wijk.

### Beoordeling Woonvisie 2020-2030 - Thuis in Almere

Het plan draagt bij aan de verwezenlijking van de speer- en aandachtspunten van de woonvisie. Ten eerste wordt de woningvoorraad vergroot waarbij bovendien woningen ontwikkeld worden speciaal gericht op ouderen en voor middeninkomens. Ten tweede staat in het plan het wonen in een parkachtige setting centraal en is de bedoeling om het park in de woonwijk door te trekken – in tegenstelling tot de huidige situatie waarin de tennisbanen geïsoleerd en afgezonderd buiten het park liggen en bovendien weinig natuurlijk groen zijn. Ten derde zijn meerdere participatieavonden georganiseerd waarop veel inspraak vanuit buurtbewoners komt, in lijn met het principe Bouwen voor de buurt.

### Nota Kleur aan Groen

De Nota Kleur aan Groen uit 2014 omschrijft de spelregels voor het behouden en benutten van het groenblauwe raamwerk in Almere. Deze nota vervangt de voorgaande beleidsnota's Almere Parkstad (2003) en Almere Levend in Groen (2009) en wil ruimte bieden aan initiatieven die het groene karakter van de stad versterken. Op de kaart Groenblauw Raamwerk Almere in de Nota

is goed te zien dat het plangebied juist ten zuiden van het Laterna Magikapark ligt. Het doortrekken van de parkstructuur in het planvoornemen sluit nauw aan op de oproep 'Combineer stad en natuur!'. Met het plan wordt het groenblauwe raamwerk van Almere versterkt en de huidige isolatie en afscherming van het plangebied ten opzichte van het park opgeheven.



Figuur 6: Uitsnede Groenblauw Raamwerk Almere uit de Nota Kleur aan Groen met aanduiding planlocatie

#### *Conclusie Gemeentelijk beleid*

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen die de gemeente Almere zichzelf stelt ten aanzien van woonaanbod en kwaliteit van de leefomgeving.

### 3. Planbeschrijving

#### 3.1 Planvoornemen

Bij de uitwerking van het plan wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het groene karakter van het Laterna Magikapark. Niet alleen omdat dat aantrekkelijke woningen oplevert, maar omdat dit ook recht doet aan het groene karakter van de directe omgeving. Feitelijk ligt op dit moment het tennispark geïsoleerd en omsloten door een forse haag aan de rand van en dus buiten het park. De bedoeling is om in de ontwikkeling het park door te trekken en een sfeer te creëren van wonen *in* het park. Voor het gebied bestaat geen gebiedsvisie. Dit is een voorname reden voor het participatietraject dat rond april 2021 is opgestart, om omwonenden zorgvuldig mee te nemen in de planvorming en te zorgen dat de plannen aansluiten bij de directe woonomgeving in de Filmwijk.

Het programma staat nog niet definitief vast, maar het betreft maximaal 60 woningen waarvan 10 tot 15 grondgebonden woningen en 40-45 appartementen in drie “urban villa’s” met de hoofdingang gericht op de Jacques Tatilaan. Een derde van het gestapelde programma krijgt een maximale verkoopprijs van € 289.000,- V.O.N. (prijsspeil 1 april 2020), om ruimte te bieden aan middeninkomens. De grondgebonden woningen bestaan uit twee-onder-één-kappers, hoekwoningen en tussenwoningen. Belangrijk uitgangspunt is dat het groen tussen de woningen openbaar toegankelijk is, in lijn met de gedachte dat de sfeer van een park dominant is in het plan.

Bevordering van biodiversiteit met behulp van inheemse kruidenvegetatie en insectenhôtels, natuurinclusief bouwen (nestgelegenheid), het stimuleren van groene erfgrenzen vormen onderdeel van het plan. Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk behouden in de planontwikkeling. Waar dit onverhoopt niet mogelijk is worden deze bomen gecompenseerd binnen het plan.



Figuur 7: Verkavelingsschets van de 3 urban villa's en grondgebonden woningen

## 3.2 Verkeer en parkeren

### *Verkeer*

Op 10 november 2021 is er door Buro DB een onderzoek naar verkeer uitgevoerd voor de ontwikkeling aan de Jacques Tatilaan.

Uit het onderzoek wordt verwacht dat er circa 360 extra verkeersbewegingen ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. Dit verkeer wordt in hoofdzaak direct afgewikkeld van en naar het hoofdwegennet van Almere. Dit is de Veluwedreef. Hooguit een klein deel van het verkeer zal gebruik maken van de route in westelijke richting.

De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan ten opzichte van de bestaande verkeerssituatie is relatief beperkt (circa 1%). Het kruispunt van de Veluwedreef met de Jacques Tatilaan is voorzien van een verkeersregeling. Het plan zal niet leiden tot een verslechtering van de bereikbaarheid en/of de doorstroming van verkeer op de Veluwedreef.

Op de Jacques Tatilaan neemt de netto verkeersintensiteit met maximaal 15 procent toe naar circa 2.735 motorvoertuigen per etmaal. De maximale capaciteit van de weg wordt daarmee niet overschreden en de verkeersafwikkeling komt niet in het gedrang. Uit de uitgevoerde kruispuntberekening volgt dat ter plaatse van het kruispunt van de nieuwe ontsluiting van het plan sprake zal zijn van een acceptabele verkeersafwikkeling.

De afstand van de nieuwe aansluiting van het plan tot het kruispunt met de Veluwedreef is voldoende groot. Met de te verwachten maximale wachtrijlengte van het verkeer op de Jacques Tatilaan voor de verkeerslichten van de Veluwedreef, worden geen knelpunten in de verkeersafwikkeling voorzien.

Bij de inrichting van de nieuwe wegen van het plangebied en de aansluiting op Jacques Tatilaan moet rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid. Vooral het voorzien in voldoende zicht van en op alle weggebruikers is daarbij belangrijk. Aanbevolen wordt om de aansluiting in te richten als inritconstructie, conform de ontwerprichtlijnen van het CROW en de inrichtingsprincipes van de gemeente Almere dit in afstemming met de afdeling verkeer van de gemeente Almere.

Met inachtnaam van de in dit onderzoek genoemde aandachtspunten voor de inrichting van de nieuwe aansluiting op de Jacques Tatilaan, kan het plan vanuit het oogpunt van verkeer worden gerealiseerd.

Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd

### *Parkeren*

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein c.q. binnen de contouren van het huidige tennispark deels op eigen grond (eengezinswoningen) en deels in het toekomstige openbare gebied. De vier twee-onder-een-kapwoningen en zes hoekwoningen krijgen een eigen garage en oprit die vanzelfsprekend alleen beschikbaar is voor de bewoners. Bij het verdere ontwerpen van de plannen wordt onder andere rekening gehouden met de beleidsnota 'Ladder van laden'.

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplekken dient er te worden voldoen aan de Nota parkeernormen 2020 van de gemeente Almere. Hierin zijn de parkeernormen per type woning, bedrijven, school etc. opgenomen. In de nota is Almere een verschillende zones ingedeeld. Het plangebied bevindt zich in zone D.

Binnen het planvoornemen zal worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Almere die gelden voor de specifieke grootte en doelgroepen (koop of huur) van de betreffende woningen. Op basis van deze uitgangspunten wordt in overleg met de afdeling verkeer een parkeerbalans opgesteld. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.



## 4. Milieuaspecten

### 4.1 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een *stedelijk ontwikkelingsproject* met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het milieubelang van de ontwikkeling van dit plan in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving en natuur. Het plan is niet m.e.r.-plichtig.

De aanmeldnotitie ‘A0242 Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling Nieuw Joymere, Almere\_v2’ is als bijlage toegevoegd.

#### *Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Het plan is niet m.e.r.-plichtig.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

### *Beoordeling planvoornemen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. Zoals ook valt op te maken uit figuur 4 kenmerkt de omgeving van het plangebied zich als rustige woonwijk en komen er geen bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving voor.

Op 400m afstand, ten zuiden van het plangebied, bevindt zich het dichtstbijzijnde bedrijventerrein Veluwsekant waarop bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Bovendien liggen ten zuiden van het plangebied woningen, tussen het bedrijventerrein en het plangebied in. Er zijn geen bedrijven aanwezig die door milieuredenen voor een belemmering van het plan zorgen.

### *Conclusie bedrijven en milieuzonering*

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

### 4.3 Geluidhinder

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een (akoestisch) aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeerslawaai).

#### *Beoordeling planvoornemen*

Op 10 november 2021 is er een akoestisch onderzoek naar onder meer wegverkeer uitgevoerd door BuroDB.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Ten gevolge van het geluid van het verkeer op de Veluwedreef is sprake van normoverschrijding bij enkele grondgebonden woningen en een aantal appartementen van het plan. De maximale geluidsbelasting is 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Voor wat betreft de busbaan wordt geconcludeerd dat alle woningen van het plan voldoen aan de norm. Onderzoek en het treffen van geluidsbeperkende maatregelen is voor deze situatie niet nodig.
- Ten gevolge van de Jacques Tatilaan (30 km/uur-weg) is de maximale ongecorrigeerde geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen van het plan 53 dB. Daarmee wordt voldaan aan de door de gemeente Almere gehanteerde grenswaarde voor een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat. Onderzoek naar c.q. het treffen van geluidsbeperkende maatregelen is voor deze situatie daarom ook niet nodig.
- Het treffen van geluidsbeperkende (bron)maatregelen voor het geluid van de Veluwedreef stuit op beperkingen van mogelijkheden in relatie tot het gewenste/benodigde effect.
- Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden wordt aanbevolen om voor de woningen van het plan met normoverschrijding ontheffing van een hogere grenswaarde aan te vragen.
- Bij het verlenen van ontheffing van een hogere grenswaarde stelt de gemeente Almere de aanwezigheid van minimaal één geluidsluwe zijde per woning als voorwaarde
- Bij een aantal woningen van twee van de appartementengebouwen van het plan is het realiseren van een geluidsluwe gevel/zijde een aandachtspunt. Ook bij ten minste één grondgebonden woning van het plan is dit het geval. Zonodig kan het toepassen van gebouw gebonden maatregelen oplossing bieden.

Op basis van het uitgevoerd akoestisch onderzoek naar wegverkeer kan worden gesteld dat het plan met ontheffing van hogere grenswaarden voor het geluid van de Veluwedreef kan worden gerealiseerd. Daarbij dient wel aantoonbaar te worden gemaakt dat het binnenklimaat voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aantoonbaar voldoende geluidwerende geluidgevels worden gebruikt. De ontheffing Wet geluidhinder is reeds aangevraagd.

#### Conclusie geluid

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m<sup>3</sup> neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Tabel 2: Grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m <sup>3</sup> ]	Omschrijving
NO <sub>2</sub>	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM <sub>10</sub>	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM <sub>2,5</sub>	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM<sub>10</sub> gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

#### Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

#### *AMvB en Regeling niet in betekenende mate*

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

#### *Beoordeling planvoornemen*

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.



Figuur 8: Overzicht concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool) rond plangebied

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> langs de Jacques Tatilaan en Veluwedreef ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen maximaal 19,4 µg/m<sup>3</sup> is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> wordt niet overschreden. Hetzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 10,4 µg/m<sup>3</sup>. De daggemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> van 50 µg/m<sup>3</sup> mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,2 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 3: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m <sup>3</sup> ]	Jaargemiddelde grenswaarde [µg/m <sup>3</sup> ]
PM <sub>2,5</sub>	10,4	25
PM <sub>10</sub>	17,8	40
NO <sub>2</sub>	19,4	40

### Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

#### 4.5 Stikstofdepositie

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwfase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwfase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Door deze uitspraak dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd zoals voor 1 juli 2021 het systeem was. Dit betekent dat zoals onder de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig kan zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Begin 2023 vindt de jaarlijkse update van de AERIUS Calculator plaats. De actualisatie heeft betrekking op emissiefactoren, natuurgegevens, en achtergronddepositie. Met de actualisatie zal ook de Regeling Natuurbescherming (artikel 2.1) aangepast worden, zodat de nieuwste versie van AERIUS Calculator met onmiddellijke ingang vereist is voor het berekenen van stikstofdepositie van alle lopende projecten. Er geldt geen overgangsrecht voor stikstofberekeningen.

Door deze wijzigingen is daarom de sloop-, aanleg- en gebruiksfase van het planvoornemen berekend.

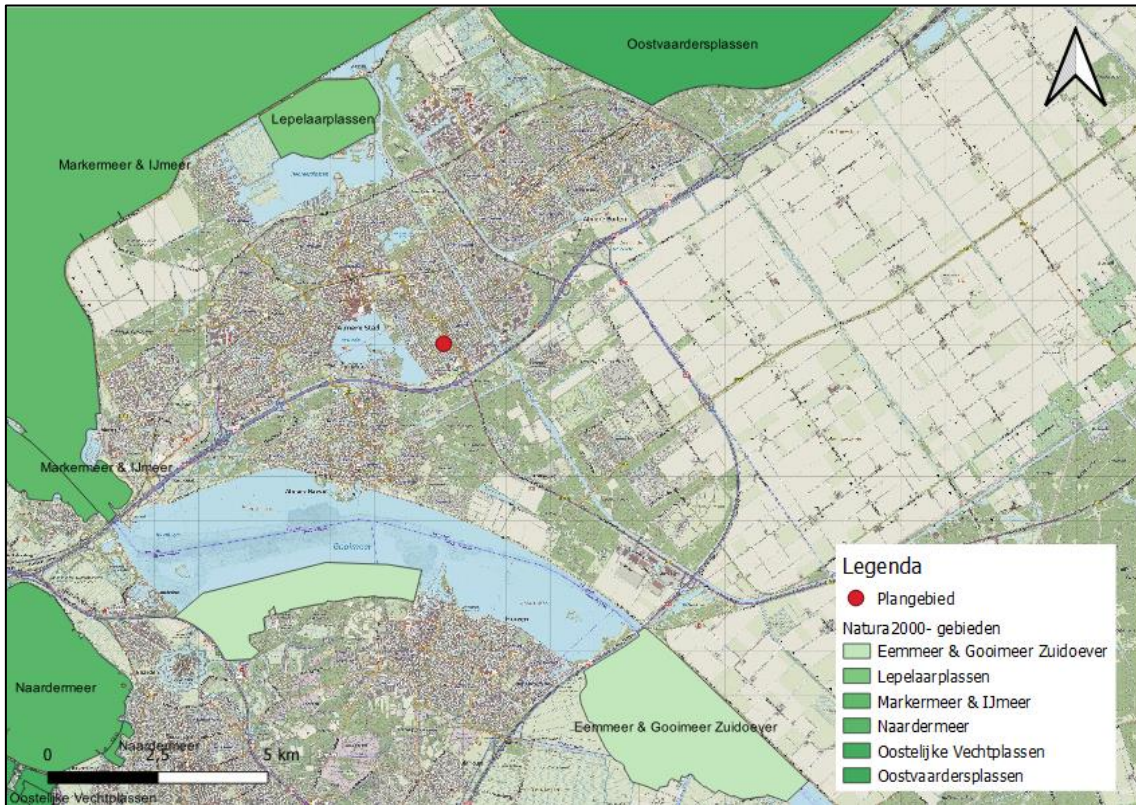
#### Beoordeling planvoornemen

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende Natura 2000- gebieden:

**Tabel 4: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied**

Natura 2000-gebied	Afstand tot het Natura 2000-gebied	Stikstofgevoeligheid
Lepelaarplassen	4,8 kilometer	Matig gevoelig
Emmeer & Gooimeer Zuidoever	5,0 kilometer	Matig gevoelig
Markermeer & IJmeer	6,5 kilometer	Matig gevoelig

Beoordeel wordt of als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of habitat van soorten in een Natura-2000gebied kan verslechteren.



Figuur 9: Uitsnede rondom het plangebied met de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden

Met behulp van AERIUS Calculator is het planvoornemen berekend. Voor de berekening van het projecteffect is er uitgegaan van worst-case en zijn de sloop, aanleg- en gebruiksfase berekend.

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij is er een berekening gemaakt voor de uitstoot van de sloop, bouw en gebruik. Onderstaande tabel geeft een weergave van de planning zoals ingevoerd in AERIUS.

Tabel 5: Planning aanleg- en gebruiksfase voor invoer AERIUS

Jaar	Bouwfase	Termijn
April 2024	Sloop	2 weken
	Bouw	8 maanden
2025	Bouw	12 maanden
2026	Bouw	2 maanden
	Gebruik	10 maanden

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.



Geconcludeerd wordt dat er geen stikstofuitstoot is op beschermde Natura 2000-gebieden als gevolg van het planvoornemen. Verder onderzoek is niet nodig. De stikstofberekening en bijbehorende bijlagen zijn als separate bijlagen aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

#### *Conclusie stikstofdepositie*

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### **4.6 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warehouse) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zoning: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

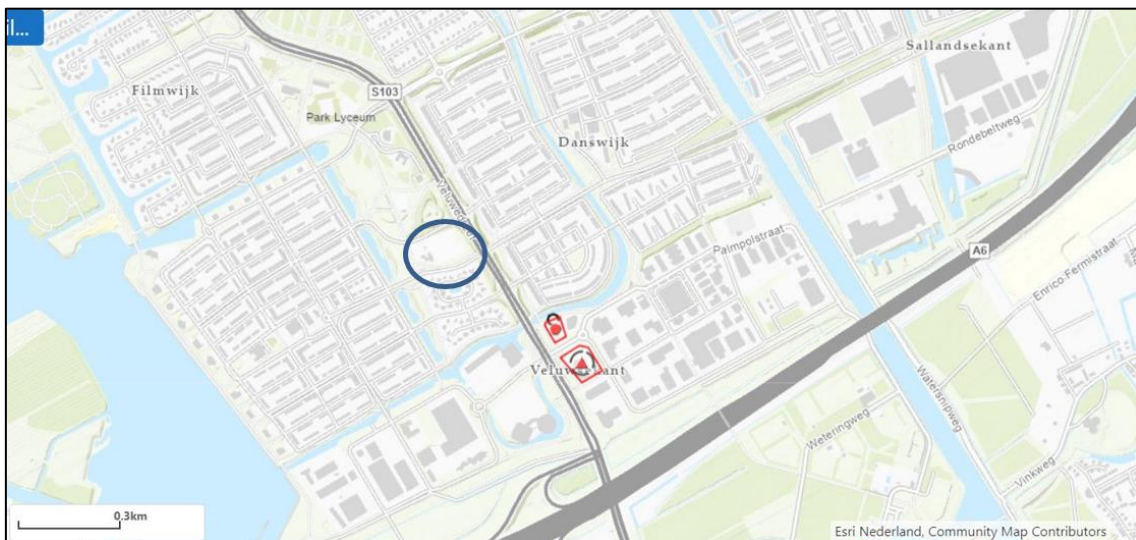
Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. In de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan  $10^{-6}$ /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten

daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit. De aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron telt niet mee voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

### Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan  $10^{-6}$ /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart

In (de nabijheid van) het plangebied liggen geen hoge druk aardgasbuisleidingen en/of buisleidingenstroken die voor externe veiligheid relevant zijn. Er zijn geen risicovolle inrichting(en) (d.w.z. bedrijven waarop het Besluit externe veiligheid van toepassing is) gevestigd. Op het bedrijventerrein Veluwekant zijn twee inrichtingen (waaronder tankstation Autoradam met opslag van LPG) met een risicocontour die niet buiten de perceelsgrenzen reikt. Ook transport van gevaarlijke stoffen vindt niet binnen geldende richtafstanden ten opzichte van het plangebied plaats. Ook ligt het gebied buiten het aandachtsgebied voor plasbranden.

### Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

#### 4.7 Bodemgeschiktheid

IDDS heeft een milieuhygiënisch vooronderzoek en op 12 april 2021 verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Door middel van een verkennend milieukundig bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

##### *Beoordeling planvoornemen*

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies vastgesteld:

- De grond bevat plaatselijk bijmengingen met aardewerk en baksteen;
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met PAK en PCB;
- De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) dient de hypothese 'onverdacht' voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel, ons inziens, niet noodzakelijk is.

Ons inziens is in afdoende mate een beeld verkregen van de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Belemmeringen inzake de aanvraag van een omgevingsvergunning worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Het volledige rapport met kenmerk 'A0242-06 verkennend bodemonderzoek Jacques Tatilaan 1, Almere' is als bijlage opgenomen.

##### *Conclusie bodemgeschiktheid*

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodemgeschiktheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

##### *Archeologie*

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig

uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming met waarde - archeologie opgenomen. Op de Archeologische Beleidskaart Almere valt de locatie onder het gebied met Waarde 1. Dit betekent dat er een archeologische vergunningsplicht geldt voor bodemingrepen met een omvang groter of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en – tegelijkertijd – een diepte groter dan 150 cm onder het huidige maaiveld.

Aangezien de beoogde ontwikkelingen de geldende vrijstellingsgrenzen kunnen overschrijden, is met het bevoegd gezag afgesproken om zekerheidshalve preventief archeologisch onderzoek uit te (doen) voeren. Conform de geldende gemeentelijke richtlijnen zal een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd (zogenaamde Fase 1). Hiervoor zal een Plan van Aanpak worden opgesteld dat ter goedkeuring aan het gemeentelijk bevoegd gezag ter goedkeuring zal worden voorgelegd. Afhankelijk van de resultaten hiervan zal door het gemeentelijk bevoegd gezag besloten worden over de noodzaak van verder onderzoek zoals bijvoorbeeld een karterend booronderzoek (Fase 2) dan wel een waarderende derde fase voor (een deel van) het plangebied.

#### *Cultuurhistorie*

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

Het plangebied vormt ook geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Almere, noch bevinden zich beeldbepalende panden of monumenten in het plangebied.

#### *Conclusie archeologie en cultuurhistorie*

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.9 Flora en Fauna**

Op 5 maart 2021 is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door IDDS.

#### *Beoordeling planvoornemen*

Uit de bureaustudie en biotooptoets komt naar voren dat het plangebied geschikt is voor algemene broedvogels zonder jaarrond beschermd nest. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (15 maart – 15 augustus). Vanwege het formaat en de dichtheid van de haag die het gehele tennispark omgeeft, is het praktisch niet goed mogelijk om een broedvogelinventarisatie te doen (zonder daarbij eventueel broedende vogels te verstoren). Daarom luidt het advies om de sloop-, aanleg- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit kan door te starten na het broedseizoen of te starten voor het broedseizoen en te zorgen voor continue verstoring of eerst de haag te verwijderen, zodat tussentijds niet alsnog vogels hun nest hierin maken.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op

soorten.

Het volledig rapport met kenmerk 'A0242-03 Rapport Quicksan Wnb - Jacques Tatilaan 1, Almere' is als bijlage toegevoegd.

#### *Conclusie flora en fauna*

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.10 Watertoets**

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

#### *Wet- en regelgeving en beleid*

##### KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

##### Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren

- schoonhouden, scheiden en zuiveren

#### Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

#### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke ambities hierin zijn het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Nederland voldoet met dit plan aan de Europese eisen beschreven in de KRW, de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS), het plan geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

#### Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema water en ruimte. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

#### Beoordeling planvoornemen

Via [dewatertoets.nl](http://dewatertoets.nl) is het plan beoordeeld. Er worden geen adviezen op verschillende thema's gegeven via de vergunningchecker van de watertoets. De korte procedure kan worden doorlopen.

**Bij Waterschap Zuiderzeeland**

korte procedure  
Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden volgt u de korte procedure.

[MEER INFORMATIE](#) [DIRECT AANVRAGEN](#)

---

Advies geen primaire waterkeringen  
Geen primaire waterkering geraakt.

[MEER INFORMATIE](#)

---

Advies watersysteem  
Aandachtspunten bij gevolgen voor het bestaande watersysteem.

[MEER INFORMATIE](#)

---

Advies geen regionale waterkeringen  
Geen regionale waterkering geraakt.

[MEER INFORMATIE](#)

---

Advies geen overige kering  
Geen overige waterkering geraakt.

[MEER INFORMATIE](#)

---

Advies wateroverlast toename verharding zonder compensatie  
Geen compensatie voor eventuele toename in verharding.

[MEER INFORMATIE](#)

Figuur 11: Uitkomst dewatertoets.nl

Door HGCA is op 24 december een berekening van verhard oppervlak opgesteld van zowel de huidige als nieuwe situatie.

In de huidige situatie (zie figuur 10) is het westelijk deel van het perceel vrijwel volledig verhard, bestaande uit het parkeerterrein en de bebouwing. Aan de oostzijde bevinden zich de tien tennisbanen die uitgevoerd zijn in kunstgras. Deze sportveldconstructie bestaat uit een goed waterdoorlatende toplaag met daaronder een sporttechnische laag van lava en een onderbouw van leemarm zand. In de regel worden dergelijke toepassingen gerekend onder de halfverharding: de doorlaatbaarheid is niet zo goed als onverhard oppervlak, maar ze hebben wel enige waterretentie in tegenstelling tot verhard oppervlak waar het hemelwater direct van afstroomt naar de omliggende bodem.

De oppervlakteverdeling ziet er in de huidige situatie als volgt uit:

Tabel 6: Terreinindeling huidige situatie

Gebied	Type terrein	Oppervlakte	Percentage/dekking	Totaal oppervlakte
A	Bestrating gesloten	2.700 m <sup>2</sup>	100%	2.700 m <sup>2</sup>
B	Bebouwing	690 m <sup>2</sup>	100%	690 m <sup>2</sup>
C	Tennisbanen	7.100 m <sup>2</sup>	50%	3.550 m <sup>2</sup>
D	Groen en pad	650 m <sup>2</sup>	25%	162 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>11.200 m<sup>2</sup></b>		<b>7.102 m<sup>2</sup></b>

In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit de nieuwe woningen. Bij de grondgebonden woningen zijn privétuinen gerealiseerd. Daarnaast hebben de grondgebonden woningen een eigen oprijlaan. Voor de appartementen geldt dat er een gezamenlijke parkeerplaats is. Verder

is er een ontsluitingsweg en zijn er verschillende losse parkeermogelijkheden. De bestrating en parkeerplaatsen zijn open, waardoor is gerekend met 50% verharding. De rest van het terrein bestaat uit openbaar groen. De oppervlakten van de verschillende aspecten zijn als volgt:

**Tabel 7: Terreinindeling beoogde situatie**

Gebied	Type terrein	Oppervlakte	Percentage/dekking	Totaal oppervlakte
A	Open bestrating (waterpaserend)	3.554 m <sup>2</sup>	50%	1.770 m <sup>2</sup>
B	Bebouwing	2.693 m <sup>2</sup>	100%	2.693 m <sup>2</sup>
C	Tuinen privé	983 m <sup>2</sup>	33%	325 m <sup>2</sup>
D	Groen (openbaar)	3.970 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>11.200 m<sup>2</sup></b>		<b>4.795 m<sup>2</sup></b>

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het stedelijke gebied van Almere, waarbij op basis van de bovenstaande berekening wordt geconcludeerd dat het verhard oppervlak voor project New Joymere afneemt met een totale hoeveelheid van 2.307 m<sup>2</sup>. Op basis van deze afname in stedelijk gebied is geen compensatieopgave benodigd. In de bijlage is de berekening van de waterbalans opgenomen.

#### ***Vergunningencheck***

Op basis van de inhoudelijke beoordeling van het plan via de digitale Watertoets wordt geconcludeerd dat de korte procedure van toepassing is.

#### ***Reactie Waterschap Zuiderzeeland***

Volgend op deze check heeft Waterschap Zuiderzeeland op 15 februari 2022 een positief wateradvies gegeven. Daarin heeft het Waterschap aangegeven dat ze het eens zijn met de bovenstaande berekening en geen compenserende maatregelen hoeven te worden gedaan. De gevraagde aanpassingen zijn in de stukken verwerkt het de Waterparagraaf wordt in het kader van de ter inzage legging van het bestemmingsplan voorgelegd bij het Waterschap.

#### ***Schoon water***

Binnen het plan wordt geen gebruik gemaakt uitlogende materialen als metalen, siliconen of oliën die van negatieve invloed kunnen zijn voor het water. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.

Voor het huishoudelijke afvalwater vanuit de nieuwe woningen wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Met de toevoeging van indicatief 60 huishoudens ontstaan geen belemmeringen voor de waterhuishouding. Binnen het plan is daarnaast rekening gehouden met infiltratiemogelijkheden tussen de verharding. Zo wordt er een open bestrating gehanteerd. Daarnaast wordt water vastgehouden in het openbaar groen. Het hemelwater wordt daarmee binnen het plangebied opgevangen en uiteindelijk afgevoerd. De afname van verharding speelt daarbij een belangrijke rol.

Het Waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied. Binnen het plan neemt de oppervlakte van openbaar groen sterk toe ten opzichte van de huidige situatie. Door de toevoeging van groen neemt de ruimte voor verblijf, beschutting en voortplanting ook toe.





Figuur 12: Verhardingsoppervlaktes huidige situatie



Figuur 13: Verhardingsoppervlaktes gewenste situatie

#### Conclusie water

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### 4.11 Duurzaamheid

Met het planvoornemen is rekening gehouden met een duurzame inpassing in de omgeving. Daarnaast wordt er binnen het plan op een duurzame manier ingespeeld door op verschillende manieren innovatieve technieken toe te passen. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken overeengekomen in het kader van de richtlijn duurzame gebiedsontwikkeling.

Zo wordt binnen het plan ingezet op half verharding, en worden openbare groene buffers aangelegd. Het plan spoort fietsen en het gebruik van deelauto's aan. Ook wordt er in het plan ingezet op spontane ontmoetingsplekken. Deze plekken bevinden zich bij parkeergelegenheden en tussen de woningen in. Om dit te versterken worden moestuinen aangelegd.

Ten slotte worden de woningen natuur inclusief gebouwd door te zorgen voor groene erfgrenzen, groene daken, gevelbeplanting, en gelegenheden voor nesten voor habitatoorten.

##### *Conclusie duurzaamheid*

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

## 5. Juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels

### 5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het moederplan. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

### 5.3 Uitleg van de planregels

#### *Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

#### **Artikel 1 Begrippen**

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het moederplan.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan

### *Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

## **Artikel 3 Groen**

Zowel het structureel groen in de vorm van parken, groenzones langs hoofdwegen, oevers en watergangen als kleinere, maar gekoesterde groenelementen in woonbuurten, hebben de bestemming Groen gekregen. Regelmatig komen er verzoeken van bewoners om snippergroen aan te kopen van de gemeente. Deze gronden hebben meestal de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, maar soms ook Groen. Om deze gronden dan ook te kunnen gebruiken als erf dan wel tuin is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Op grond van deze bevoegdheid is het mogelijk de bestemming Groen te wijzigen in de bestemming Wonen-1, Verkeer – Verblijfsgebied en Tuin. Een besluit tot wijziging is mogelijk, wanneer in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist. Conform beleid zal de wijziging worden doorgevoerd in een keer voor het gehele plangebied.

## **Artikel 4 Tuin**

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor voortuinen, bijbehorende verhardingen als parkeervoorzieningen en andere functionele met bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. Wel mag de bestemmingsgrens/bouwgrens worden overschreden door tot binnen die bestemming toegestane hoofdgebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, overstekken en afdaken en andere ondergeschikte delen van gebouwen, tot 2,5 meter van de voor- of zijgevel.

## **Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied**

De gronden van deze bestemming zijn bestemd voor wegen met verblijfs- en verplaatsfunctie, fiets- en voetpaden, groenvoorziening, parkeerplaatsen en overige functionele voorzieningen die met de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' zijn verbonden. Op deze bestemming is het niet mogelijk een gebouw te plaatsen. Wel kunnen bouwwerken, geen bouwwerk zijnde worden geplaatst binnen de bestemming. Daarnaast worden er een aantal bouwwerken benoemd die zijn toegestaan, zoals overkapping, lichtmasten, straatmeubilair, kunstobjecten, nutsvoorzieningen etc.

## **Artikel 6 Wonen-1**

De gronden met de bestemming 'Wonen-1' zijn bestemd voor wonen. De uitoefening van aan huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. Tevens wordt ruimte geboden aan parkeervoorzieningen (mits bovengronds) en voorzieningen behorende bij de woonbestemming.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor enkele woningen geldt dat er een hogere waarden besluit genomen moet worden omdat er niet voldaan kan worden aan de voorkeurswaarden. Binnen de regels is een verplichting opgenomen die een goed woon- en leefklimaat borgt.

Voor de erfbebouwing gelden bepaalde regels wat betreft de grootte, de afstand vanaf de voorgevelrooilijn tot aan de erfbebouwing, bouwhoogte, goothoogte en maximale hoogte. Ook zijn er gelijksoortige regels voor bouwwerken, geen bouwwerk zijnde.

Verder zijn er een aantal afwijkingen opgenomen die betrekking hebben op uitbreiding hoofdgebouw, maximale bouwhoogte, uitbreiding zijgevel hoofdgebouw, realiseren dakterrassen en afwijking voor bouwhoogte erfbebouwing.

### *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

#### **Artikel 7 Verwijzing naar wettelijke regelingen**

In deze bepaling staat de wettelijke koppeling van verwijzingen uit dit bestemmingsplan beschreven en geeft de geldigheid van de regels aan.

#### **Artikel 8 Anti-dubbeltelregel**

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Artikel 9 Algemene bouwregels**

In deze bepaling zijn onder meer regels opgenomen voor geluidsbelasting op gebouwen. Het gaat hier met name over de voorkeursgrenswaarde die niet mag worden overschreden.

#### **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

In deze bepaling staat een regel die betrekking heeft op het strijdig gebruik van een bestemming.

#### **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

In het plan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden en specifieke afwijkingsregels die alleen kunnen worden toegepast binnen de bestemmingen waarin ze zijn opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

#### **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde overschrijdingen van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen toe te staan, mits de overschrijding niet meer dan 10% bedraagt. Daarnaast zijn er wijzigingsregels opgenomen voor Staat van bedrijfsactiviteiten. Hierin gaat het voornamelijk om bedrijven en horeca-activiteiten die niet in de lijst staat benoemd.

#### *Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*

##### **Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken**

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen. Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

##### **Artikel 14 Slotregel**

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een bestemmingsplanwijziging, die de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling.

### 6.2 Participatie

De betrokkenheid van inwoners van Almere bij hun stad is groot. Daarom staat participatie hoog op de agenda van de gemeenteraad en het college van Burgemeesters & Wethouders en is het een belangrijk onderdeel van gebiedsontwikkeling. Participatie is ook een belangrijke pijler van de nog in te voeren Omgevingswet. Anticiperend daarop is ook om die reden voor de locatie van Joymere gekozen voor een uitgebreid participatieproces dat ruimschoots voor de bestemmingsplanprocedure is gestart en zal doorlopen tot de start van de bouw en daarna overgaat in de omgevingscommunicatie met betrekking tot de realisatie van het project.

Binnen het plan is gewerkt met de participatietreden consulteren, informeren en participeren. Allereerst zijn de belangrijkste doelgroepen in beeld gebracht, zijnde de omwonenden, leden van de tennisclub Joymere en geïnteresseerde toekomstige bewoners en eventuele overige geïnteresseerden.

Tot de start van de bestemmingsplanprocedure zijn er in totaal 4 participatie bijeenkomsten gehouden. De start van de participatie is zeer breed aangekondigd via (i)de verspreiding van een persbericht, (ii)de verspreiding huis aan huis van 500 flyers bij de directe omwonenden, (iii)de verspreiding van daarnaast ca. 8000 flyers in de gehele Danswijk, Filmwijk en Parkwijk, (iv)het bouwbord op locatie, (v)via verschillende Facebookgroepen van de buurten en tot slot (vi)via de projectwebsite [www.newjoymere.nl](http://www.newjoymere.nl). Via deze site zijn alle stukken met betrekking tot de 4 participatiebijeenkomsten terug te vinden, zoals een verslag, de beantwoording van gestelde vragen en de presentaties van elke bijeenkomst. Hierdoor heeft iedereen (ook belanghebbenden die mogelijk verhinderd waren) steeds de gelegenheid gehad om de besproken informatie op een eigen moment terug te zien of te lezen. Omwille van Covid beperkingen hebben de bijeenkomsten online plaats gevonden.

De eerste participatie vond op dinsdag 6 april 2021 plaats in de vorm van een informatieve Live Stream waarin mensen per chat vragen konden stellen. Aan deze bijeenkomst namen ruim 425 geïnteresseerden deel. Doel was vooral uit te leggen hoe het ontwikkelingsproces verloopt, de precieze rolverdeling tussen de ontwikkelaar en de gemeente en ook zijn de eerste ideeën over de ontwikkeling gepresenteerd.

De tweede bijeenkomst is gehouden op 19 april 2021 met ca. 75 deelnemers. Na twee inleidende presentaties door de landschapsarchitect Irma te Kieffe en de bouwkundig architect Pim van der Ven werd in twee aparte groepen geparticipeerd over de thema's rood (bouwprogramma, doelgrepen) en groen/grijs (landschapsinrichting, verkeer, parkeren. Vooral over de opzet en indeling van de woningen waren veel vragen. Uit de werkgroepen bleek een grote interesse voor meer op senioren gerichte woningen. Punt van aandacht waren onder meer de bouwhoogte (4 lagen op een garage) en de groene inpassing. En er waren vragen op

het gebied van verkeer (verkeersbewegingen voor de wijk) en geluid van de busbaan en de Veluwedreef.

De derde bijeenkomst werd gehouden op 19 mei 2021 met ca. 65 deelnemers. Daarbij is met name op het thema bouwhoogte, zichtlijnen en verkeer/parkeren ingezoomd, dit keer aan de hand van (foto's van) een volume maquette en nieuwe schetsen van Irma te Kieft. Voor wat betreft het geluid en het verkeer is toelichting gegeven op de uitgevoerde verkeerskundige onderzoeken en geluidsonderzoeken en de consequenties daarvan voor het plan.

In de vierde bijeenkomst van 15 december 2021 heeft de architect verder gereageerd op de zorgen ten aanzien van bouwhoogten en zichtlijnen van het plan door een andere planopzet te presenteren. De drie appartementengebouwen zijn een verdieping lager geworden omdat het parkeren op maaiveld gelegd is. De blokken zijn ook "losser" in het landschap gelegd en de landschapsarchitect heeft nog meer aandacht besteed aan het doortrekken van het park in het plan en het versterken van de biodiversiteit. De planopzet is daardoor gemoedelijker geworden en oogt minder volumineus. Ook aan aspecten van sociale veiligheid is verder aandacht besteed.

### **6.3 Financiële uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar.

De kosten voor de hiervoor beschreven gewenste ontwikkeling en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims komen na de anterieure overeenkomst in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar.

### **6.4 Eindconclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en plangebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Er zijn naar onze mening geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de realisatie van het plan.

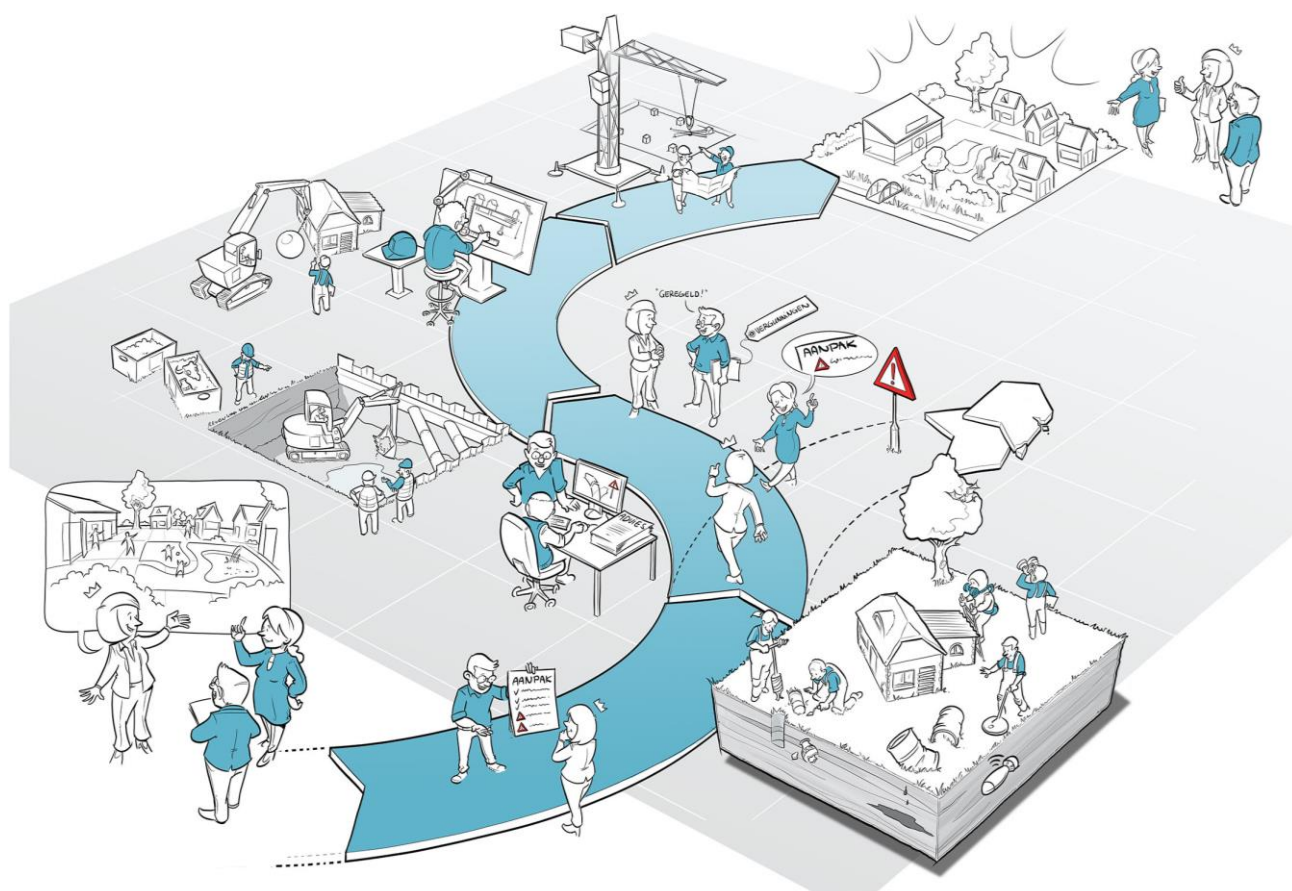
IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.  
Noordwijk (ZH)



## 7. Bijlagen

- Bijlage 1. Onderzoek verkeer BuroD
- Bijlage 2. A0242-07 Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling New Joymere, Almere\_v3
- Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeer BuroDB
- Bijlage 4. A0242-07 Stikstofberekening
- Bijlage 4A. AERIUS Bijlage Sloop en bouwfase
- Bijlage 4B. AERIUS Bijlage Bouwfase
- Bijlage 4C. AERIUS Bijlage Bouwfase en gebruik
- Bijlage 5. A0242-06 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6. A0242-03 Quickscan ecologie
- Bijlage 7. Watertoets Verharding New Joymere

## Ontwerp bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan, Almere



## *Planregels*

### Bestemmingsplan Wooncluster Jacques Tatilaan

Identificatie	:	NL.IMRO.0034.BP2K03
Versie	:	cc01
Kenmerk	:	A0242-07/JLA/BP-O
Planstatus	:	Ontwerp [22 juni 2022] Vaststelling [datum]
Contactpersoon :		Dhr. J.C. Langeweg MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

## II. REGELS

## Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b> .....	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen .....	5
Artikel 2	Wijze van meten .....	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b> .....	<b>10</b>
Artikel 3	Groen.....	10
Artikel 4	Tuin.....	11
Artikel 5	Verkeer-Verblijfsgebied .....	13
Artikel 6	Wonen-1 .....	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b> .....	<b>19</b>
Artikel 7	Verwijzing naar wettelijke regelingen .....	19
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel .....	19
Artikel 9	Algemene bouwregels.....	19
Artikel 10	Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels.....	19
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels .....	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b> .....	<b>21</b>
Artikel 13	Overgangsrecht .....	21
Artikel 14	Slotregel .....	21

## Hoofdstuk 1                      Inleidende regels

### Artikel 1                      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1. plan**

het bestemmingsplan 'Wooncluster Jacques Tatilaan' van de gemeente Almere.

**2. bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0034.BP2K03.

**3. aan- en uitbouw**

een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

**4. aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**5. aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**6. aan-huis-verbonden beroep**

het beroepmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**7. bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**8. bebouwingspercentage**

een op de kaart ingeschreven percentage dat aangeeft hoeveel van het bestemmingsvlak of van het bouwvlak ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

**9. bedrijf**

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

**10. bedrijfsmatige activiteiten aan huis**

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, die in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende erfbebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 11. **bestaand**

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

### 12. **bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### 13. **bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 14. **bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### 15. **bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### 16. **bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### 17. **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.

### 18. **bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### 19. **bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### 20. **bijgebouw**

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw, in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouw

### 21. **detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

### 22. **erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover een bestemmingsplan van toepassing is de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

### 23. erfbebouwing

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, behorend bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### 24. erker

een ondergeschikt op de begane grond gelegen uitbouw van één bouwlaag aan de (voor)gevel van het hoofdgebouw.

### 25. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### 26. hoofdgebouw

gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### 27. horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

### 28. kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

### 29. kunstwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

### 30. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en voorzieningen voor stadsverwarming.

### 31. ondergeschikte detailhandel

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie, een en ander tot een maximum van 20% van de totale omzet en/of maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>.

### 32. peil

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;  
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

### 33. pergola

een constructie van latten op palen in de tuin waarlangs planten kunnen groeien.

### 34. reclameobjecten

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen van bouwwerken ten behoeve van



reclamedoeleinden, zoals aankondigingborden, mupi's (reclameborden), billboards, reclame aan lichtmasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen, tweevlaksborden.

### 35. seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke al dan niet besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, dan wel in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, seksclub, privé-huis, erotische massagesalon, raambordeel, of een combinatie daarvan.

### 36. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

### 37. straatmeubilair

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals verkeergeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, prullenbakken, ondergrondse afvalcontainers, speeltoestellen en reclameobjecten, alsmede telefooncellen,abri's.

### 38. tuinmeubilair

bouwwerken, geplaatst in de tuin of erf behorend bij een woning, zoals erfafscheidingen, pergola's, zonnewijzers, zandbakken, vlaggenmasten, barbecues e.d. en speeltoestellen zoals wipkippen, glijbanen, schommels.

### 39. voorgevelrooilijn

**binnen bestemming Wonen-1:** de lijn die de grens vormt tussen de bestemming Tuin en de bestemming Wonen-1; voorzover de bestemming Wonen-1 aan de voorzijde direct grenst aan openbaar gebied, vormt die grens de voorgevelrooilijn;

### 40. woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

## Artikel 2      Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2 De goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel (het hoogste punt/de nok van een lessenaarsdak wordt hier niet bedoeld).

### **2.3 De inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5 De oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6 Afstanden**

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.

### **2.7 De hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan het hart van de (wieken)as van de windturbine.

## Hoofdstuk 2

## Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor Groen zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, gazon, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, verhardingen, bermen en bermsloten, oevers en taluds;
- b. direct langs buurt- of ontsluitingswegen gelegen gronden ten behoeve van parkeren
- c. ontsluitingswegen, ondergeschikt aan de bestemming Groen;
- d. kunstobjecten, voorzieningen ten behoeve van de (ondergrondse) afvalinzameling, nutsvoorzieningen, kunstwerken en geluidswerende voorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming Groen verbonden voorzieningen;

#### 3.2. Bouwregels

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

- a. Vanuit de aangrenzende woonbestemming mag de bestemmingsgrens/bouwgrens worden overschreden door tot de binnen die bestemming toegestane hoofdgebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, pergola's, overstekken en afdaken en andere ondergeschikte delen van gebouwen, een en ander tot maximaal 2,5 meter, gemeten vanuit de voor- of zij- of achtergevel (voorzover erfbebouwing niet is toegestaan), zoals deze is vergund bij eerste oplevering van het betreffende hoofdgebouw;
- b. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  1. gebouwen, uitsluitend ten behoeve van de onder lid 1 genoemde nutsvoorzieningen;
  2. bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- c. voor nutsvoorzieningen geldt een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat zijn toegestaan:
  1. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
  2. kunstobjecten, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  3. kunstwerken, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  4. straatmeubilair, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  5. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes, waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen;
  6. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 9 m mag bedragen;
  7. masten ten behoeve van beveiliging, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  8. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  9. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
  10. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen.

#### 3.3. Afwijken voor kunstwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid

2 voor kunstwerken, zoals een brug, waarbij een bouwhoogte is toegestaan tot maximaal 20 m, mits het bouwwerk uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.

### 3.4. Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend de gronden te gebruiken voor:
1. het plaatsen of geplaatst houden van kampeer- en verblijfsmiddelen;
  2. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  3. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  4. gebruik ten behoeve van parkeren, behoudens als bedoeld in artikel 3.1b.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op:
1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
  2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuin zijn bestemd voor:

- a. Voortuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. de daarbij behorende verhardingen, waaronder die ten behoeve van parkeergelegenheid, toegangspaden, in- en uitritten;
- c. overige functioneel met de bestemming "Tuin" verbonden voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

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

- a. vanuit de aangrenzende woonbestemming mag de bestemmingsgrens/bouwgrens worden overschreden door tot de binnen die bestemming toegestane hoofdgebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreepoortalen, veranda's, pergola's, overstekken en afdaken en andere ondergeschikte delen van gebouwen, een en ander tot maximaal 2,5 meter, gemeten vanuit de voor- of zijgevel, zoals deze is vergund bij eerste oplevering van het betreffende hoofdgebouw;
- b. voor stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, veranda's, pergola's, overstekken en afdaken is de overschrijding, bedoeld onder a over de volledige gevelbreedte toegestaan: voor de overige van de onder sublid a genoemde gebouwdelen geldt een maximum van 50 % van de gevelbreedte;
- c. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming voorts uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, te weten:
  1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1 m mag bedragen;
  2. tuinmeubilair, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;

3. een reclame-uiting ten behoeve van een bedrijf, aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m en de oppervlakte maximaal 0,5 m<sup>2</sup> mag bedragen;
4. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;

## Artikel 5 Verkeer-Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeer-Verblijfsgebied zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, bepaald door en gericht op de aangrenzende bestemmingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water waaronder waterberging
- d. parkeerplaatsen, fietsenstallingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, kunstwerken, pergola's en geluidswerende voorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" verbonden voorzieningen;

### 5.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  1. nutsgebouwen;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte van nutsgebouwen en pergola's mag ten hoogste 3,5 m bedragen, tenzij op de plankaart een andere bouw- of goothoogte is aangegeven;
- c. de oppervlakte van nutsgebouwen mag ten hoogste 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat zijn toegestaan:
  1. lichtmasten, bewegwijzeringsportalen en verkeerslichten, waarvan de hoogte maximaal 9 m mag bedragen;
  2. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen;
  3. masten ten behoeve van beveiliging, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  4. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  5. straatmeubilair, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  6. kunstobjecten, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  7. kunstwerken, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  8. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
  9. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
  10. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen.

### 5.3 Afwijken van bouwregels

#### a. *Afwijken voor nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor een nutsgebouw of een pergola tot ten hoogste 5 meter hoog en met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, mits het gebouw uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt als ook uit oogpunt van het woongenot in de directe woonomgeving aanvaardbaar is.

### **b. Afwijken voor kunstwerken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor een kunstwerk, zoals een brug, waarbij een bouwhoogte is toegestaan tot maximaal 20 m, mits het bouwwerk uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.

## Artikel 6 Wonen-1

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangewezen voor Wonen-1 zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding "garage" uitsluitend voor bij het wonen behorende garages en/of bergingen;

met de daarbij behorende:

- c. erven;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. parkeervoorzieningen, al dan niet gebouwd;
- f. toegangspaden, in- en uitritten;
- g. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen;

### **6.2 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. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande en het gehele bouwvlak kenmerkende voorgevelritme (waaronder teruggelegen bouwdelen, nissen en overkapte bouwdelen) wordt gehandhaafd;
- c. de op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande bouwhoogten, nok- en/of goothoogten, voorzover deze de architectonische hoofdvorm bepalen, dienen te worden gehandhaafd, met dien verstande dat:
  1. dakkapellen aan de voorkant (straatzijde) conform de Welstandsnota zijn toegestaan;
  2. overige dakkapellen voor zover vergunningvrij zijn toegestaan;
- d. het bouwvlak mag worden overschreden door tot het hoofdgebouw behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, pergola's, overstekken en afdaken en andere ondergeschikte delen van gebouwen, een en ander tot maximaal 2,5 meter, gemeten

- vanuit de voor-, zij- of achtergevel (voorzover erfbebouwing niet is toegestaan), zoals deze is vergund bij eerste oplevering van het betreffende hoofdgebouw;
- e. de (gevel)belasting van geluidsgevoelige bestemmingen genoemd in artikel 6.1 mag niet meer bedragen dan de desbetreffende geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder dan wel de vastgestelde hogere waarden (volgt bij vaststelling);
  - f. de getroffen bouwkundige maatregelen (dan wel minimaal vergelijkbare) ten behoeve van het vorige lid, moeten gehandhaafd blijven;
  - g. een buitenruimte dient tevens (deels) geluidluw te zijn uitgevoerd.

**Ten aanzien van erfbebouwing:**

- h. 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 m vanaf de oorspronkelijke achtergevel of zijgevel (bij hoeksituaties) van het hoofdgebouw ook functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- i. de afstand van erfbebouwing tot de voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 1 m;
- j. 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;
- k. de bouwhoogte van erfbebouwing op grotere afstand dan 4 m vanaf de oorspronkelijke achtergevel of zijgevel (bij hoeksituaties) van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;

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

- k. voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt dat zijn toegestaan:
  - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
  - 2. erf- en terreinafscheidingen, welke integraal onderdeel uitmaken van een oorspronkelijk architectonische ontwerp van een project, waarvan de hoogte maximaal 4 m mag bedragen;
  - 3. tuinmeubilair, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  - 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

**a. Afwijken voor uitbreiding hoofdgebouw**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub c en d, ten behoeve van uitbreidingen van het hoofdgebouw (inclusief aan - en uitbouwen) binnen het bouwvlak, mits:

- 1. de uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek;
- 2. de uitbreiding de aanwezige privacy van aangrenzende percelen voldoende waarborgt;
- 3. de uitbreiding geen onevenredige toename van schaduwwerking voor aansluitende of tegenover gelegen percelen oplevert;
- 4. met de uitbreiding de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande bouwhoogte, nok- en/of goothoogte voor ieder deel van het hoofdgebouw met niet meer dan 3 meter wordt verhoogd;



5. de op de plankaart voor het betreffende bouwvlak (of deel daarvan) aangegeven maximale bouwhoogte niet wordt overschreden;
6. de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van weg- en railverkeer niet meer bedraagt dan de geldende voorkeursgrenswaarden voor geluidsgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder dan wel een conform deze wet reeds op basis van het voorgaande bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde,

met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid ook in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid onder c mag worden toegepast.

**b. Afwijken van maximale bouwhoogte op de plankaart**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub c en d, ten behoeve van uitbreidingen van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) binnen het bouwvlak, waarbij de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte wordt overschreden, mits:

1. de uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek;
2. de uitbreiding de aanwezige privacy van aangrenzende percelen voldoende waarborgt;
3. de uitbreiding geen onevenredige toename van schaduwwerking voor aansluitende of tegenover gelegen percelen oplevert;
4. met de uitbreiding de ten tijde van die inwerkingtreding bestaande bouwhoogte, nok- en/of goothoogte voor ieder deel van het hoofdgebouw met niet meer dan 3 meter wordt verhoogd;
5. de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van weg- en railverkeer niet meer bedraagt dan de geldende voorkeursgrenswaarden voor geluidsgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder dan wel een conform deze wet reeds op basis van het voorgaande bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde,

met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid ook in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid onder c mag worden toegepast.

**c. Afwijken voor uitbreiding zijgevel hoofdgebouw**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub c, ten behoeve van het uitbreiden van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak in zijwaartse richting, mits:

1. de uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek;
2. de uitbreiding de aanwezige privacy van aangrenzende percelen voldoende waarborgt;
3. de uitbreiding geen onevenredige toename van schaduwwerking voor aansluitende of tegenover gelegen percelen oplevert;
4. de op de plankaart voor het betreffende bouwvlak (of deel daarvan) aangegeven bouwhoogte niet wordt overschreden, met dien verstande dat deze ontheffingsbevoegdheid ook in combinatie met de ontheffingsbevoegdheid onder b mag worden toegepast;
5. de uitbreiding voorts uitsluitend is toegestaan:
  - a. op tenminste 1 meter achter het verlengde van de bestaande voorgevel;
  - b. tot maximaal 4 m gemeten vanuit de oorspronkelijke zijgevel;
  - c. tot aan het verlengde van de achtergevel;

6. geluidsbelasting op de gevel als gevolg van weg- en railverkeer niet meer bedraagt dan de geldende voorkeursgrenswaarden voor geluidsgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder dan wel een conform deze wet reeds op basis van het voorgaande bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde.

**d. Afwijken voor realisering dakterrassen**

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 afschermdende 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.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbebouwing ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. tot 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbebouwing mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
- b. het gebruik leidt niet tot ernstige hinder voor het woonmilieu c.q. doet afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed&breakfast;
- f. er wordt geen detailhandel uitgeoefend met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;
- g. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
- h. een kinderdagverblijf, catering, seksinrichting en munitie -en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de planregels van dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

### Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 9 Algemene bouwregels

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van gebouwen met geluidgevoelige functies mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden voor geluidsgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder dan wel een conform deze wet reeds op basis van het voorgaande bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde

### Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de in dit plan begrepen gronden en zich daarop bevindende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen en daaraan verwante detailhandel.

### Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds kan worden afgeweken - afwijken van de regels van het plan voor:
1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
  2. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
  3. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen met dien verstande dat, de reclameobjecten geen onevenredige afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse.
- b. afwijking als bedoeld onder a. wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

#### 12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van de bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van de bestemming of

bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 1 met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

### Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan “Wooncluster Jacques Tatilaan”.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

#### IV. VERBEELDING




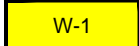


# VERKLARING

## Plangebied

 Wooncluster Jacques Tatilaan

## Enkelbestemmingen

-  G Groen
-  T Tuin
-  V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
-  W-1 Wonen - 1


## Funcieaanduidingen

 (ga) garage

## Bouwvlakken

 bouwvlak

## Maatvoeringen

 10,5 maximum bouwhoogte (m)

project: **Wooncluster Jacques Tatilaan** datum: 16 mei 2022  
fase: **Ontwerpbestemmingsplan** schaal: 1 : 1.000  
gemeente: **Almere**  
identificatienummer: NL.IMRO.0034.BP2K03.cc01  
ondergrond: o\_NL.IMRO.0034.BP2K03.cc01



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS  
's-Gravendijkseweg 37  
2201 CZ Noordwijk  
IDDS.NL  
Postbus 126  
2200 AC Noordwijk  
info@idds.nl  
T 071 - 402 85 86

