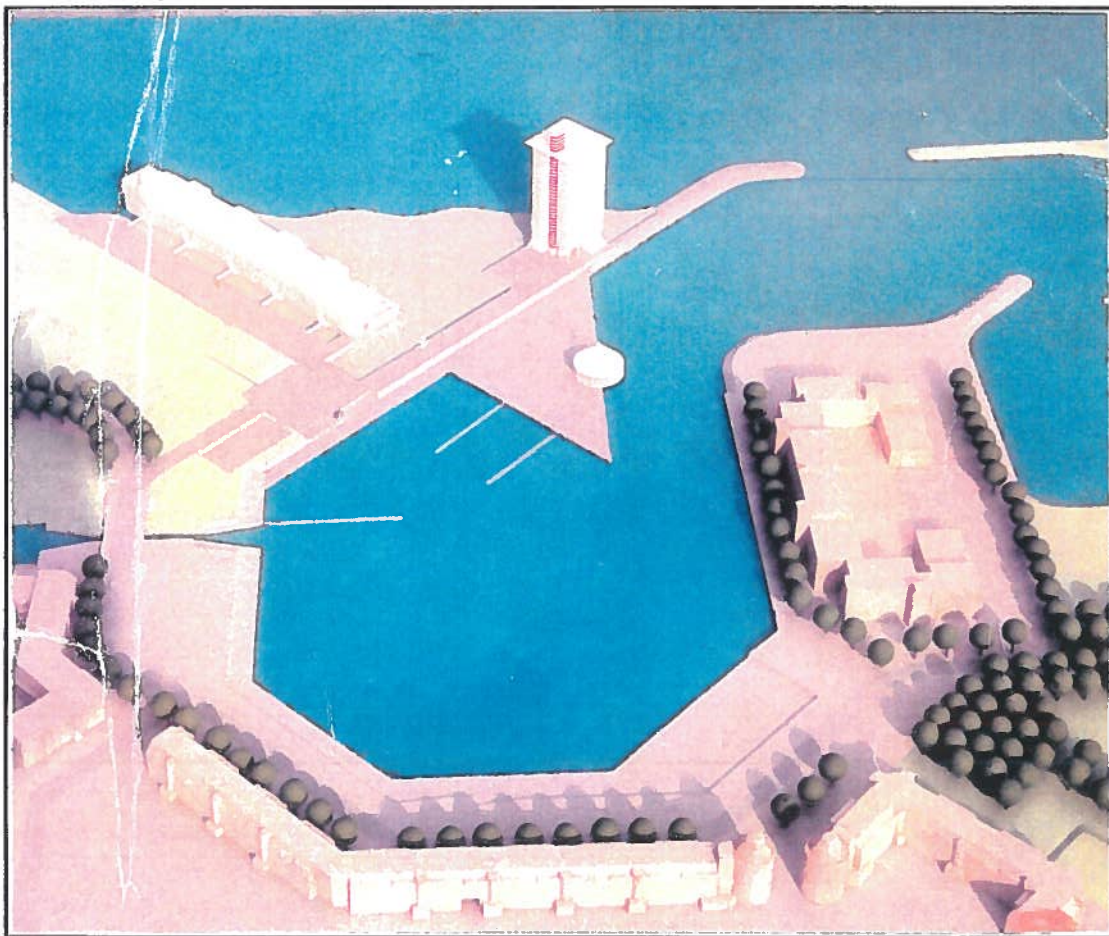


# Bestemmingsplan **Havenhoofd**



Gemeente Almere

Dienst Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting en Milieu,  
1994

# **BESTEMMINGSPLAN HAVENHOOFD**

## **TOELICHTING**

### **1. Inleiding.**

### **2. Uitgangspunten.**

- 2.1. Ligging en begrenzing van het plangebied.
- 2.2. Huidige staat van gebruik.
- 2.3. Omgeving van het plangebied.

### **3. Juridische aspecten.**

### **4. Stedebouwkundige aspecten/het plan.**

### **5. Emancipatie.**

### **6. Milieu aspecten.**

- 6.1. Geluidhinder.
- 6.2. Bodem.

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek.

Bijlage 2: Verslag informatieavond 2 november 1993.

## **VOORSCHRIFTEN**

### **Paragraaf I Algemene bepalingen.**

- artikel 1 Begripsbepalingen.
- artikel 2 Wijze van meten.

### **Paragraaf II Bestemmingsregeling.**

- artikel 3 Woondoeleinden.
- artikel 4 Bijzondere doeleinden.
- artikel 5 Waterstaatsdoeleinden.

### **Paragraaf III Overige bepalingen.**

- artikel 6 Algemene vrijstellingsbevoegdheden.
- artikel 7 Gebruiksbepalingen.
- artikel 8 Bepaling ter algemene bescherming van het plan.
- artikel 9 Overgangsbepalingen.
- artikel 10 Procedureregeling.
- artikel 11 Strafrechtelijke bepaling.
- artikel 12 Slotbepaling.

Almere, 1994.

## TOELICHTING

### 1. Inleiding.

Almere vervult sinds jaren een belangrijke functie in het opnemen van mensen en bedrijven uit Amsterdam, de Gooi- en Vechtstreek en inmiddels ook uit Utrecht.

Om deze overloop goed gefaseerd te kunnen uitvoeren is gekozen voor een meerkernige opzet van de stad.

Twee kernen zijn momenteel volop in ontwikkeling, namelijk de centraal gelegen hoofdkern Almere-Stad en de kern Almere-Buiten. Almere-Haven, de oudste kern, nadert zijn voltooiing.

Inmiddels heeft Almere in februari 1994 zijn honderdduizendste inwoner verwelkomt.

Met het groter en ouder worden van de stad gaan ook de daarbij behorende ontwikkelingen een rol spelen. Het lijkt logisch dat deze, overigens veelal landelijke tendensen, zich het eerst openbaren in de oudste kern, Almere-Haven en in de oudste woonwijken van Almere-Stad.

Met name in Almere-Haven is sprake van daling van het inwoneraantal. Deze daling wordt voor een groot deel veroorzaakt door vergrijzing en daling van de gemiddelde woningbezetting. Het gevolg hiervan is, dat het draagvlak voor de openbare - en winkelvoorzieningen afneemt. De gemeente Almere tracht met een samenhangend pakket van maatregelen deze voorzieningen te ondersteunen.

Onderzoek<sup>1</sup> heeft aangetoond, dat tussen 1990 en 2015 in Almere-Haven ongeveer 1200 woningen moeten worden gebouwd om het draagvlak in stand te houden.

In de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nota "Aanvullende woningbouw Almere-Haven" is een aantal lokaties aangegeven waarop aanvullende woningbouw zou kunnen plaatsvinden.

Zo is in 1992 het bestemmingsplan 't Meerveld in procedure gebracht. Op deze lokatie aan de westkant van Almere-Haven worden ca. 600 woningen gebouwd.

Naast vergroting van het draagvlak door de bouw van woningen, wordt ook op andere manieren getracht het voorzieningspakket van Almere-haven te ondersteunen. Hierbij valt te denken aan een integraal plan van aanpak (revitalisering) van het centrum en de bouw van luxere en duurdere woningen en appartementen om de doorstroming te bevorderen.

Door de bouw van koopwoningen in Haven komt de verhouding koop- huurwoningen meer in overeenstemming met de verhouding in de rest van Almere en met het landelijke beeld.

De doelgroep voor de te realiseren appartementen bestaat- blijkens een ten behoeve van dit project gehouden marktonderzoek- uit tweepersoonshuishoudens ouder dan 35 jaar. Binnen deze doelgroep kan onderscheid gemaakt worden tussen de groep tweeverdieners tussen de 35 en 50 jaar en de groep ouder dan 50 jaar die veelal grote eengezinshuizen achterlaten.

Hierdoor kan mogelijk de doorstroming in Almere-Haven worden bevorderd en wordt het draagvlak voor de voorzieningen behouden c.q. versterkt.

---

<sup>1</sup>Nota aanvullende woningbouw 1988

Tussen de jachthaven en het plangebied liggen een woongebouw in vier en vijf lagen en de entree van de binnenhaven van Almere-Haven. Rondom de binnenhaven zijn diverse winkels, horecagelegenheden en woningen gerealiseerd. Via de binnenhaven en de aanwezige sluis bestaat de mogelijkheid vanaf het Gooimeer de binnenwateren van Almere te bereiken.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Gooimeerdijk. Het weggedeelte tussen de binnenhaven en de oostelijker gelegen manege is voor gemotoriseerd verkeer afgesloten.

Tussen Gooimeerdijk en Oosterdreef ligt de begraafplaats. Aan de noordzijde van de Oosterdreef liggen de meest zuidelijke woningen van de buurt De Werven.

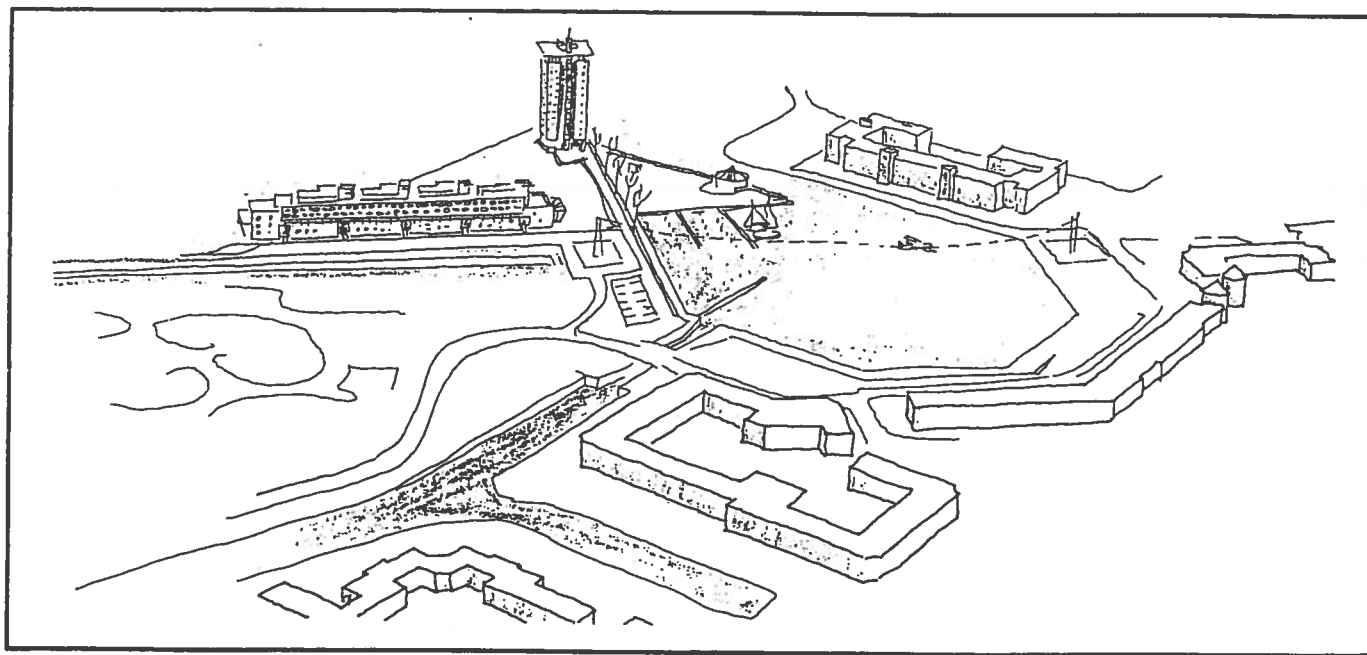
### 3. Stedebouwkundige aspecten/het plan.

Bij de stedebouwkundige ontwikkeling van bebouwing van dit buitendijkse deel van de haven, is het karakter en de omgeving bepalend geweest. Bewust is gekozen voor het realiseren van drie sterk verschillende elementen: een toren, een langwerpige blok en een paviljoen.

Hierdoor wordt de ruimtelijke betekenis van de dijk en de haveningang versterkt. Met name de hoge slanke toren zal als "landmark" een zeer markant punt in de omgeving vormen, ook vanaf het water. De fysieke aanwezigheid van de bebouwing zal bijdragen aan het streven naar een levendiger beeld van de haven. De toekomstige bewoners zullen mede gebruik maken van de reeds gerealiseerde en de geprojecteerde voorzieningen. De woonfunctie maakt onderdeel uit van dit streven. Nadrukkelijk worden ook andere voorzieningen gerealiseerd, zoals een horecavoorziening en multifunktionele ruimten. In dit kader zal ook de havenkom heringericht worden waarbij de jachthaven met een 40 tot 50-tal ligplaatsen zal worden uitgebreid.

Met de realisering van de bebouwing vormt de havenkom meer een geheel en wordt als meer 'af' ervaren. Door de lokatie van de bebouwing wordt voorkomen dat langs het water een gesloten wand ontstaat. De woontoren is weliswaar hoog maar zeer slank van vorm. Op deze manier blijft de openheid van het gebied gewaarborgd. De situering van het woonschip is parallel aan de bestaande dijk. Hierdoor worden de zichtlijnen minimaal verstoord.

Door de situering van de geprojecteerde bebouwing wordt voorkomen dat de reeds bestaande woonbebouwing langs de havenkom wordt gedegradeerd.

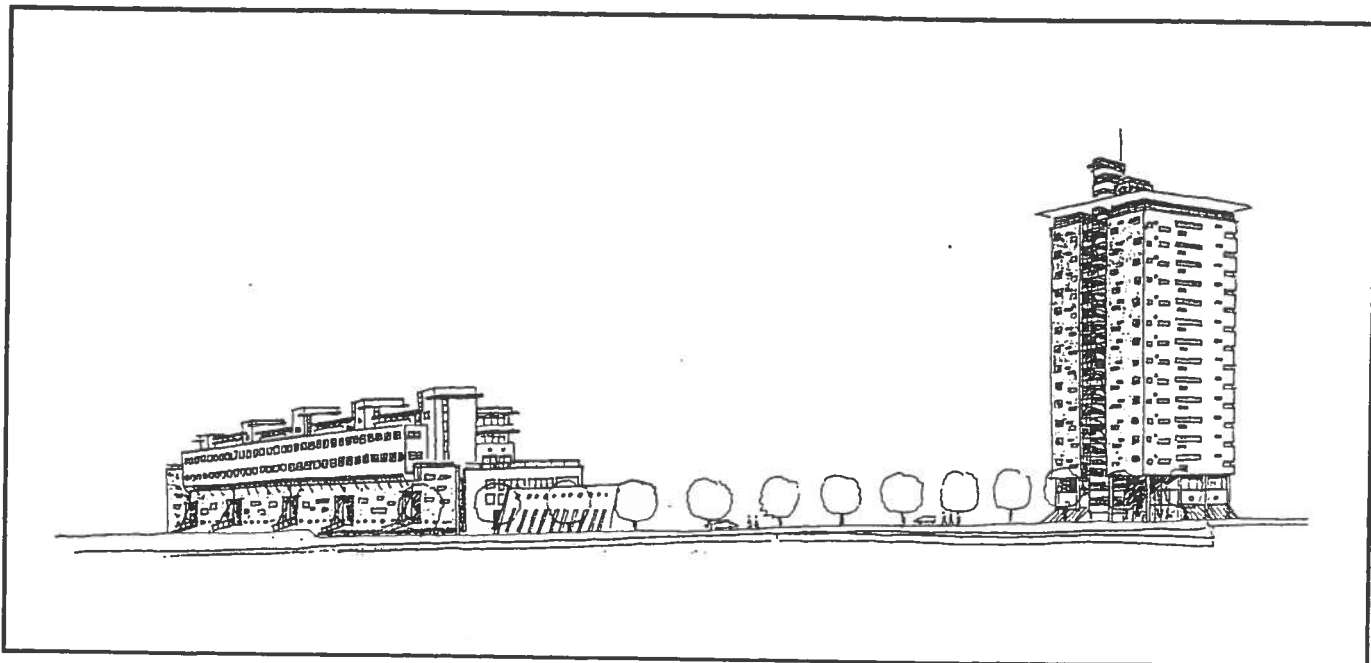


OVERZICHT BESTAANDE-NIEUWE BEDOUWING

De bedoeling is om middels de architectuur en de inrichting van het gebied de associatieve betekenissen van de gebouwen herkenbaar te maken.

De openbare ruimte rondom de gebouwen speelt een belangrijke rol. De loodrecht op de dijk geprojecteerde pier markeert een functionele grens tussen de havenkade en een groen en open buitendijks gebied.

De hoofdontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via een aftakking van de Oosterdreef. Aan de verdere inrichting van het gebied zal in de uitvoeringsfase meer duidelijkheid ontstaan. Hetzelfde geldt voor de langzaamverkeerroutes.



GEPROJECTEERDE WOONTOREN EN WOONSHIP

#### 4. Juridische aspecten

Het plangebied valt voor het overgrote deel binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Voorlanden en begraafplaats 1982". In dit bestemmingsplan heeft het onderhavige gebied deels de bestemming "recreatie" en deels een dubbelbestemming "recreatie/waterstaatsdoeleinden". De recreatieve bestemming uit het bestemmingsplan is voor dit gedeelte niet tot ontwikkeling gekomen. Op gronden met de dubbelbestemming zijn volgens het geldend plan slechts gebouwen en bouwwerken toelaatbaar voorzover de waterstaatsbelangen niet worden geschaad. Een klein deel van het onderhavige plangebied (noordzijde) heeft ingevolge het bestemmingsplan Centrum de bestemming "water" en de (dubbel)bestemming "waterstaatsdoeleinden".

Het plangebied heeft in deze herziening deels de bestemming "woondoeleinden" en deels de bestemming "bijzondere doeleinden" gekregen.

Het gehele plangebied ligt binnen de zogenaamde keur van de Gooimeerdijk. Alle grond is derhalve tevens bestemd voor "waterstaatsdoeleinden". Dit betekent dat bij het realiseren van gebouwen, rekening dient te worden gehouden met waterstaatsbelangen. Zo kan het bijvoorbeeld noodzakelijk zijn dat specifieke eisen gesteld worden aan de fundering.

De woonbebouwing -twee appartementencomplexen-moeten binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gerealiseerd. Verder kunnen in het tot woondoeleinden bestemde gebied, parkeer-, verkeers en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Het binnen de bestemming "bijzondere doeleinden" te realiseren gebouw waarin bijvoorbeeld een horecavoorziening kan worden gevestigd, dient eveneens binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.

Middels deze planopzet wordt aan omwonenden en andere belanghebbenden duidelijkheid en een grote mate van rechtszekerheid geboden.

## **5. Emancipatie**

Uit een oogpunt van emancipatie is het streven gericht op een goede bereikbaarheid van voorzieningen en een menging van functies waardoor verschillende dagelijks terugkerende activiteiten goed gecombineerd kunnen worden.

Het gebied "Havenhoofd" ligt tegen het centrum van Almere-Haven aan. Zowel de winkels ten behoeve van de dagelijkse levensbehoeften als de minder frequent bezochte winkels en dienstverlenende instanties zijn hier in ruime mate vertegenwoordigd. Ook uitgaansmogelijkheden zijn in de naaste omgeving ruimschoots aanwezig.

In dit deel van Almere-Haven is een grote verscheidenheid aan horecagelegenheden in de vorm van restaurants en café's te vinden. Bovendien is theater "De Roestbak" op loopafstand van het plangebied gelegen.

Ook het gezondheidscentrum "De Haak" waarin alle eerstelijnsvoorzieningen aanwezig zijn, ligt op korte afstand van het plangebied.

De dichtsbijzijnde school voor basisonderwijs en een kinderdagverblijf aan de Goedewerf zijn zowel te voet als per fiets goed en snel bereikbaar.

Op korte afstand is bovendien een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs gelegen.

Indoor-sportbeoefening tenslotte is ook mogelijk op korte afstand van het plangebied, de sporthal en het zwembad liggen op loopafstand van het Havenhoofd.

## **6. Milieu aspecten**

### **6.1. Geluidhinder**

In de directe nabijheid van het plangebied ligt de Oosterdreef. De Oosterdreef met in het verlengde daarvan de Noorderdreef vormt de belangrijkste verkeersader in Almere-Haven. Op deze wijze wordt een groot deel van Almere-Haven verbonden met Almere-Stad en met rijksweg 6.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde -50 dB(A)-optreedt (zie bijlage 1).

### **6.2. Bodem**

Uit bodemonderzoek is gebleken dat de ondergrond van het gebied niet gemakkelijk beschreven kan worden. Aan de randen van dit buitendijks gebied is waarschijnlijk een grondverbetering toegepast dat wil zeggen dat het holocene klei/veenpakket hier weggebaggerd is en er een aanvulling met zand heeft plaatsgevonden. In het overig deel van het gebied is deze laag naar alle waarschijnlijkheid niet verwijderd. Over het gehele gebied is grond opgebracht tot aan het huidig maauveld.

Het maaiveldnivo van het terrein is nog niet ingemeten maar ligt op een vergelijkbaar lager nivo dan de Gooimeerdijk.

Tijdens een verkenning van het terrein zijn geen bronnen van verontreiniging waargenomen.

Geconcludeerd kan worden dat er in het algemeen geen belemmeringen, in de vorm van een ernstige bodemverontreiniging te verwachten zijn voor de inrichting van het terrein.

## **7. Economische aspecten**

In oktober 1992 is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een appartementencomplex zowel in de huur- als in de koopsector in Almere-Haven.

Uit dit onderzoek zijn de volgende sterke punten van Almere-Haven naar voren gekomen:

- het voltooide karakter;
- de ligging aan het Gooimeer, aan de zonnige zijde;
- de aanwezigheid van een jachthaven op korte afstand;
- het volwaardige voorzieningenpakket.

Op grond van deze gegevens luidt de eindconclusie van het onderzoek dat er een markt is voor dure koopappartementen in de toren en dat de woningen in het zogenaamde schip goed verhuurbaar zijn .

Over de economische uitvoerbaarheid kan het volgende worden opgemerkt.

Diverse financiële verkenningen hebben aangetoond dat de voor de ontwikkeling en realisatie van dit plan benodigde investeringen kunnen worden gefinancierd uit de te verwachten opbrengsten.

De financiële uitvoerbaarheid is hiermee op dit moment voldoende gewaarborgd.

Bij nadere uitwerking zullen gedetailleerde exploitatiebegrotingen worden opgesteld.

## **8. Procedurele aspecten**

### **8.1. Inspraak en vooroverleg**

Om de bewoners van de in de omgeving gelegen woningen en de exploitanten van bedrijven in een zo vroeg mogelijk stadium in te lichten over de intenties en plannen van de gemeente Almere, om tot woningbouw op deze buitendijkse landtong te komen, is op 2 november 1993 een informatieavond gehouden.

Op deze avond is aan de hand van tekeningen informatie gegeven over de voor het gebied nagestreefde stedenbouwkundige structuur. Tevens zijn de aanwezige belangstellenden in de gelegenheid gesteld op- en aanmerkingen te maken en vragen te stellen.

Een verslag van deze informatieavond is als bijlage 2 bij deze Toelichting gevoegd.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan aan de volgende instanties om advies gestuurd:

1. De Inspekteur van de ruimtelijke ordening in onder meer de provincie Flevoland.
2. De directeur van de volkshuisvesting in de provincie Flevoland.
3. De directeur provinciale planvorming van de provincie Flevoland.
4. De inspekteur van de volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in de provincie Noord-Holland.
5. Heemraadschap Fleverwaard.
6. Rijkswaterstaat, directie Flevoland.
7. Rijksconsulent voor economische zaken in de provincie Flevoland.
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland.
9. De directeur landbouw, natuur en openluchtrecreatie in de provincie Flevoland.

Hieronder staat het ambtelijk commentaar en de reactie daarop kort weergegeven.

ad.1

geen reactie ontvangen.

ad.2

geen reactie ontvangen.

ad.3

Onvoldoende duidelijk is de reden waarom aan het plangebied thans voornamelijk een woonbestemming wordt gegeven. In het Structuurplan Almere en het Stadsplan Almere 2005 is het gebied als bos en recreatie respectievelijk als natuur/bos/park aangegeven.

Aandacht wordt gemist voor de relatie van de geprojecteerde bouw tot de reeds aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen en de wijze waarop deze geplande ontwikkeling zou kunnen bijdragen aan het gewenste beeld van een levendig haventje. De openbare toegankelijkheid van het Havenhoofd wordt niet gewaarborgd en de voorschriften verzetten zich niet tegen een volledige verharding van het terrein.

Meer aandacht zou kunnen worden besteed aan de omvang van de voorziene bebouwing en de schaal-effekten die de haven en de bestaande bebouwing met de realisering van het project zullen kunnen ondervinden.

Onduidelijk is welke functie is toegedacht aan de aanzienlijke oppervlakte woonbestemming (3 meter aan weerszijden van een woontoren van 55 meter).

Gewezen wordt op het ontbreken van het akoestisch onderzoek als bijlage.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de redactie van artikel 10 tot verwarring kan leiden en dat de artikelverwijzingen in artikel 7 lid 3 en artikel 10 onjuist zijn.

Ten aanzien van de in de artikelen genoemde termijnen wordt niet aangesloten bij de Algemene wet bestuursrecht.

- De bouw van de nu geprojecteerde woningen als zodanig maakt deel uit van een groot aantal op stapel staande bouwprojecten in Almere-Haven welke moeten leiden tot tenminste een instandhouding van het openbare- en winkelvoorzieningenniveau in Haven. Op dit moment worden in dit kader 44 woningen gebouwd op een reservelokatie in De Meenten. Andere lokaties die op korte termijn opgevuld zullen worden zijn het Meerveld en de Zandwierden. (Nota aanvullende woningbouw).

Zoals ook in de toelichting staat vermeld kan naast de vergroting van de totale woningvoorraad, de bebouwing leiden tot een betere verdeling van de voorraad. Door de bouw van luxere en duurdere woningen kan de doorstroming bevorderd worden. Gelet hierop en gelet op de doelgroep (tweepersoonshuishoudens ouder dan 35 jaar) leent deze lokatie aan het water zich bij uitstek voor dit type woningbouw.

Het plangebied heeft in zijn huidige staat geen recreatieve - of groenfunktie van waarde. Het wordt slechts gebruikt door een enkele wandelaar. Zoals in de toelichting van het plan wordt beschreven is onderzoek gedaan naar mogelijkheden tot invulling van dit gebiedje. Naast eerder genoemde motieven voor de bouw van woningen, draagt de bouw van woningen op deze lokatie bij aan de complementering van de haven en leidt tot een verlevendiging van de havenkom. De fysieke aanwezigheid van de bebouwing alleen al draagt hiertoe aan bij. Daarbij komt dat de toekomstige bewoners gebruik zullen maken van de reeds bestaande voorzieningen in de nabijheid van het plangebied en de te realiseren voorzieningen in het plangebied zelf. Door de aanwezigheid van meer mensen in het gebied ontstaan meer bewegingen op straat waardoor het gebied als geheel een levendiger uitstraling krijgt. Overigens heeft het plangebied nadrukkelijk niet alleen een woonbestemming. Uitdrukkelijk wordt ruimte geboden aan bijzondere voorzieningen zoals horeca, expositieruimte en voorzieningen in de recreatieve sfeer waaronder een uitbreiding van de jachthaven.

De openbare toegankelijkheid van het gebied wordt ons inziens niet gefrustreerd door de planvorming. Een volledige verharding is niet aan de orde. Hoewel met het oog op de nodige flexibiliteit van het plan de bouwgrenzen wellicht ruim zijn gegeven, blijft het voorschrift om de bebouwing te realiseren binnen deze op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken.

Gelet op het bovenstaande is de toelichting en de beschrijving in hoofdlijnen uitgebreid in die zin dat meer aandacht wordt besteed aan de intenties van het gebied en het plan zelf. Ter verduidelijking zijn een aantal plaatjes aan de toelichting toegevoegd.



- Het akoestisch onderzoek is vanwege de geringe relevantie niet toegestuurd. Volstaan is met de conclusie zoals deze is opgenomen in de milieuparagraaf in de toelichting.
- De redactie van artikel 10 is aangepast evenals de foutieve verwijzingen waarop gewezen wordt. Ten aanzien van de in de voorschriften vermelde termijnen is aangesloten bij de Algemene wet bestuursrecht.

ad.4 geen reactie ontvangen.

ad.5

Het Heemraadschap merkt op dat zij advies uitbrengt als dijkbeheerder en niet als waterbeheerder zoals in artikel 5 van de voorschriften gesteld wordt.

Tevens wordt gewezen op de kostbare financiële gevolgen van het project.

- Naar aanleiding van deze opmerking is artikel 5 aangepast. Wij zijn ons overigens bewust van de kosten die dit prestatieuze project met zich brengt.

ad. 6

Gewezen wordt op het feit dat het buiten de bestaande hoofdwaterkering gelegen gebied gevrijwaard moet zijn tegen overstromingen. Het Rijk vrijwaart zich van elke aansprakelijkheid voor schade, welke eventueel ten gevolge van hoge waterstanden en overstromingen in dit gebied zouden kunnen ontstaan.

Opgemerkt wordt dat de in of op de hoge bebouwing aan te brengen verlichting geen hinder mag veroorzaken voor de scheepvaart.

Ingeval van buitendijkse landaanwinning kunnen de wekzaamheden eerst aanvangen nadat concessie is verleend ingevolge de Wet inzake droogmakerijen en indijkingen van 1904 en nadat de benodigde publiekrechtelijke vergunningen zijn afgegeven.

- De bouw van de woningen zal plaatsvinden op reeds bestaande grond. Deze grond is gelegen op ca. 1 meter boven NAP. Onder de woningen zal een parkeergarage worden gerealiseerd zodat het peil van de woningen zelf op ca. 4 meter boven NAP zal komen te liggen. Overigens is met het bouwen buitendijks ervaring opgedaan bij de realisering van het westelijk havenhoofd. Bij de verdere ontwikkeling en de uitvoering van de bouwplannen zal aan een en ander zonodig nog aandacht worden geschonken.

- Voorzover in dit stadium van planvorming bekend is zal verlichting aan de landzijde van de woontoren worden aangebracht. Scheepvaart zal hiervan geen hinder ondervinden. Voorzover een wijziging in het bouwplan zal optreden zal de opmerking als aandachtspunt worden meegenomen.

- Voorzover nu bekend zal er geen buitendijkse landaanwinning hoeven plaatsvinden.

ad.7

het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

ad. 8

De suggestie wordt gegeven om een aantal ligplaatsen te creëren ten behoeve van de op de plankaart aangewezen gronden bestemd voor bijzonder doeleinden.

- Met de realisering van het project zal de havenkom worden her-ingericht. Dit betekent onder meer dat een aantal ligplaatsen (40 a 50) zal worden gecreëerd ter hoogte van de op de bestemmingsplankaart aangegeven gebied voor bijzonder doeleinden. Met de wens van de Kamer is dus reeds rekening gehouden.

ad. 9  
geen reactie ontvangen.

8.2. Ter visie legging  
P.M.