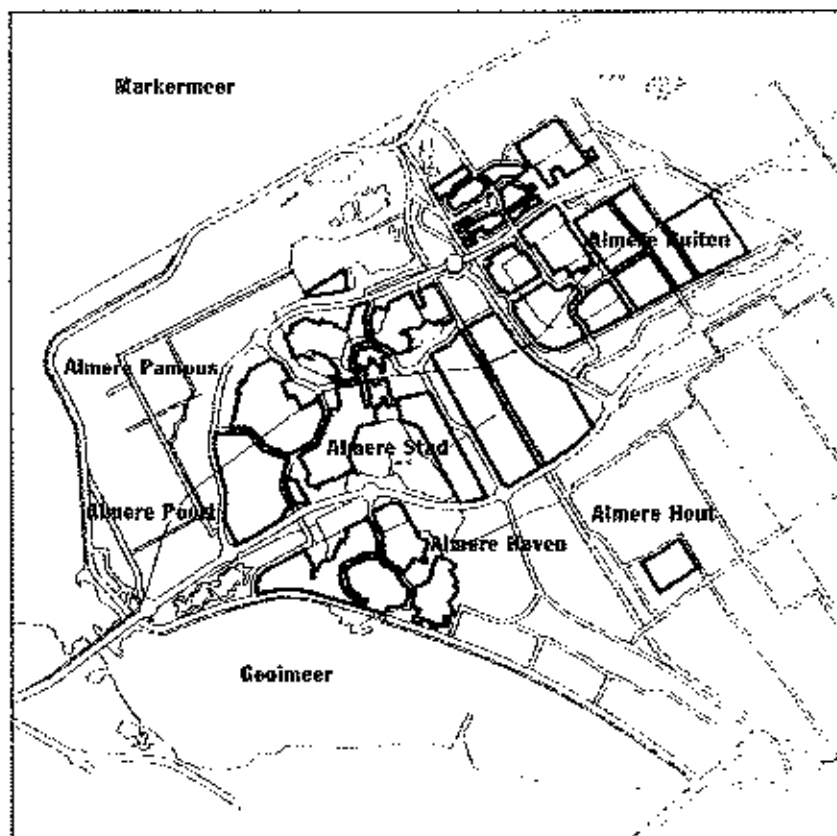


*Bestemmingsplan
Centrum Almere Haven*



Dienst Stedelijke Ontwikkeling

16 Juni 2005

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding	4
1.1. Plangebied	4
1.2. Aanleiding nieuw bestemmingsplan	4
1.3. Te vervangen bestemmingsplannen	5
2. Beleidskader	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Rijksbeleid	6
2.3. Provinciaal beleid	10
2.4. Gemeentelijk beleid	12
2.4.1. Algemeen ruimtelijk beleid	12
2.4.2. Algemeen beleid ten aanzien van functies	15
2.4.3. Algemeen beleid ten aanzien van mobiliteit	22
2.4.4. Specifiek beleid ten aanzien van Almere Haven	25
2.4.5. Geldende bestemmingsplannen	26
3. Bestaande situatie	29
3.1. Ruimtelijke structuur	29
3.1.1. Stedenbouwkundige structuur	29
3.1.2. Verkeersstructuur	32
3.1.3. Groenstructuur	33
3.2. Functionele structuur	33
3.2.1. Detailhandel	33
3.2.2. Horeca	34
3.2.3. Kantoren	35
3.2.4. Sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen	35
3.2.5. Onderwijs	36
3.2.6. Medische en zorgvoorzieningen	36
3.3. Archeologie	36
3.3.1. Beleid	36
3.3.2. Algemeen	37
3.3.3. Almere Haven	37
3.3.4. Planologische regeling	38
3.4. Milieuaspecten	38
3.4.1. Bodem	38
3.4.2. Water	39
3.4.3. Natuurwaarden	42
3.4.4. Geluidhinder	44
3.4.5. Luchtkwaliteit	45
3.4.6. Externe veiligheid	46
4. Nieuwe ontwikkelingen	48
4.1. Algemeen	48
4.2. Ruimtelijke structuur	48
4.2.1. Hoofdstructuur	48
4.2.2. Ontwikkelingen in Centrum-Zuid	50
4.2.3. Planellementen	52
4.2.4. Verkeersstructuur	53
Bestemmingsplan Centrum Almere Haven	2

4.3.	Functionele structuur	53
4.3.1.	Detailhandel	53
4.3.2.	Horeca	54
4.3.3.	Kantoren	54
4.3.4.	Sociaal culturele en maatschappelijke voorzieningen	55
4.3.5.	Onderwijs	55
4.3.6.	Medische en zorgvoorzieningen	55
4.3.7.	Wonen	55
5.	Juridische planbeschrijving	57
5.1.	Algemeen	57
5.2.	Bestemmingen	57
5.3.	Bijlagen	66
5.3.1.	Saat van horeca-activiteiten	66
5.3.2.	Saat van bedrijfsactiviteiten	67
5.3.3.	Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)	69
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid... 70	
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	70
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
6.2.1.	Inspraak	70
6.2.2.	Overleg ex artikel 10 Bro	70
	Bijlage 1. Akoestisch onderzoek	71
	Bijlage 2. Reactienota voorontwerp	72

Bestemmingsplan

Centrum Almere Haven

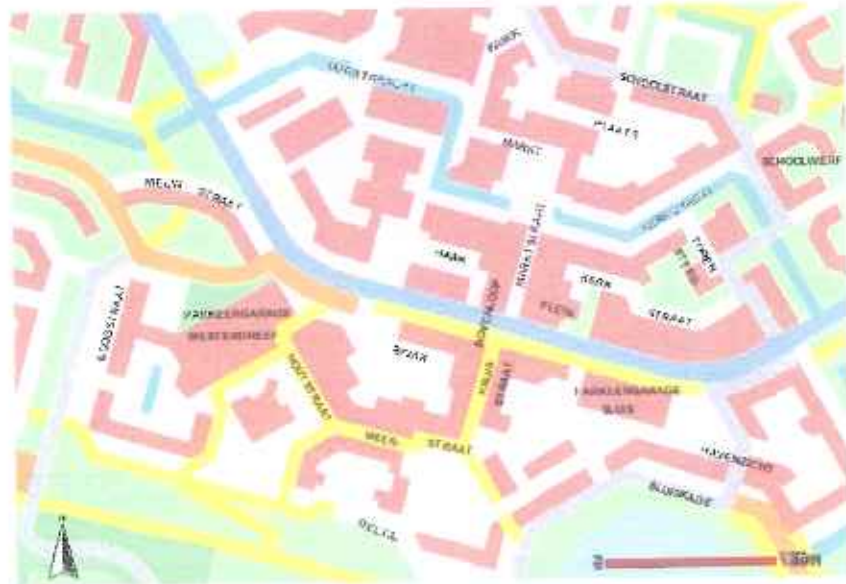
1. Inleiding

1.1. Plangebied

Anno 2003 bestaat de gemeente Almere uit drie stadsdelen: Almere Haven, Almere-Centrum en Almere-Buiten. Almere Haven ligt aan de zuidzijde van de gemeente en grenst aan het Gooimeer. Omdat de gemeente wordt doorsneden door de rijksweg A6, ligt het stadsdeel Almere Haven enigszins geïsoleerd van de andere twee stadsdelen, die ten noorden van de rijksweg A6 liggen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het centrum van Almere Haven. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- Noordzijde: parkeergarage De Brink en de Schoolstraat;
- Oostzijde: Schoolstraat en de oever van de Kerkgracht;
- Zuidzijde: Oosterdreef, Sluiskade, de Deltastraat en het hart van de dijk tot aan de Strandweg;
- Westzijde: Strandweg, Westerdreef, Marktgracht en Binnenhof.



Ligging plangebied

1.2. Aanleiding nieuw bestemmingsplan

Almere Haven is in de zeventiger jaren ambitieus opgezet. Geïnspireerd door het beeld van de voormalige Zuiderzeestadjes ontstond een compact centrum in een groene setting, direct achter de dijk langs het Gooimeer. In de loop der jaren groeide Almere verder. Ten noordwesten van Almere Haven werd Almere Stad gebouwd als het nieuwe centrum van Almere. Almere Haven veranderde van het stadscentrum tot één van de

kernen van het polynucleaire Almere en verloor zo haar bijzondere positie. Dit betekende een achteruitgang van het voorzieningenniveau en het aantal winkels. Tevens nam het draagvlak af door vergrijzing en gezinsverdunning.

Desalniettemin zijn er in het centrum van Almere Haven nog diverse functies vertegenwoordigd. Behalve woningen en winkels zijn er verschillende sociaal-culturele voorzieningen gevestigd, waaronder een kerk, bibliotheek, theater, ouderencentrum en het cultureel centrum Corrosia. Hiernaast liggen er rondom het centrum van Almere Haven een aantal scholen, een gezondheidscentrum en een haven. Naast de nodige parkeerplaatsen op straat voorzien parkeergarages in de parkeerbehoefte.

De gemeente Almere heeft verschillende plannen ontwikkeld om de achteruitgang van het voorzieningenniveau te kenteren en de stedenbouwkundige kwaliteit te verbeteren. De geplande revitalisering en herontwikkeling past echter niet in de nu geldende bestemmingsplannen voor het centrumgebied. Omdat deze bestemmingsplannen ook sterk verouderd zijn, is besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het centrum van Almere Haven.

1.3. Te vervangen bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden thans de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "Centrum, Almere-Haven", goedgekeurd op 7 oktober 1982;
- bestemmingsplan "Centrum, 1e herziening 1986", goedgekeurd op 23 april 1987 (betreft Kerkstraat 52, jongerencentrum Trapnotov);
- bestemmingsplan "Centrum Almere-Haven, de Brink", goedgekeurd op 10 juni 1997 (betreft het opknappen van bestaand parkeerdek, vergroting van de bestaande supermarkt aan de Brink, het realiseren van winkelruimte aan de voorzijde van het parkeerdek en realisatie van 30 appartementen en een kiosk).

Eerstgenoemd plan wordt grotendeels door het voorliggende bestemmingsplan vervangen. De andere genoemde plannen zijn feitelijk gedeeltelijke herziening van eerstgenoemd plan en vallen binnen de begrenzing van dit nieuwe, vervangende bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor bouwprojecten en gebruiksveranderingen. Het plan heeft enerzijds een gedetailleerd en anderzijds een meer globaal karakter. Gedetailleerd waar het moet en globaal waar het kan geleer op de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen. De rechtszekerheid voor belanghebbenden blijft daarbij voldoende gewaarborgd, terwijl er tevens een zekere mate van flexibiliteit

bestaat om in dit centrumgebied adequaat te kunnen spelen op actuele en gewenste ontwikkelingen.

2. Beleidskader

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor de gemeente Almere in het algemeen en het plangebied in het bijzonder. Dit beleidskader vormt de basis voor de ontwikkelingen in het plangebied en is een onderbouwing van de beleidskeuzes die zijn gemaakt.

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

In april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld als kabinetsstandpunt ('deel 3') van de planologische kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens ('PKB-delen 1') van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij horende analyses. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek gaat het hierbij om:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen ruimtelijke knelpunten voor economische groei door aanbod van aantrekkelijke vestigingsplekken en aanpak van de verkeerscongestie, met name grote steden en mainports);
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland (stimuleren van meer variatie in het woningaanbod, vooral in de stad zijn meer hoogstedelijke woonmilieus nodig);
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (zorg voor bestaande natuurlijke, landschappelijke en culturele waarde, ontwikkelen van nieuwe waarden);
- borging van de veiligheid (ingrijpende aanpassingen van het watersysteem en -huishouding, sociale veiligheid).

Het Rijk draagt directe zorg voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (voor weg-, spoor- en watervervoer), stelt een (verplichte) basiskwaliteit voor plannen voor het overige gebied vast, zoals het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid, de watertoets, functiecombinaties met water, het groen in en om de stad.

Tussen het bouwen in stedelijke gebieden en het bouwen in het landelijk gebied moet een balans gevonden worden, zonder te vervallen in starre beleidskaders. De steden moeten

aantrekkelijker worden voor inwoners met midden- en hoge inkomens. Voorkomen moet worden, dat in de steden een te hoog aandeel mensen met lage inkomens ontstaat. Er is vooral vraag naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en meer ruimte in en om de woning. Planologische bescherming wordt alleen nog voorgeschreven voor natuurgebieden (ecologische hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet).

Het nieuwe locatiebeleid -dat het zogenaamde ABC-locatiebeleid uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening vervangt- kent meerdere doelstellingen:

- *Economische ontwikkelingsmogelijkheden*: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- *Bereikbaarheid*: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- *Leefbaarheid*: kwaliteit en variatie in vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Essentieel is het leveren van een bijdrage in het versterken van de vitaliteit van dorpen en steden. Ruimte- en bezoekersintensieve activiteiten passen bij uitstek in goed bereikbare centra. Belangrijk zijn ook gemengde woon- en werkmilieus. Specifieke bedrijfsmilieus zijn er voor bedrijven die door hun aard niet in gemengde omgevingen passen. De lagere overheden zijn verantwoordelijk voor de verdere uitwerking.

Almere vormt integraal onderdeel van het stedelijke netwerk Randstad Holland en van het economisch kerngebied Noordvleugel. Met een snelle openbaarvervoersverbinding van Schiphol en Amsterdam naar Almere en Groningen (de Zuiderzeelijn), ter verbetering van de bereikbaarheid van het noorden en de Noordvleugel van de Randstad, kan Almere een gelijkwaardiger positie ten opzichte van de andere steden binnen de Randstad krijgen. Met deze uitwerking zal het Rijk nog in 2004 starten. Naar verwachting zullen rijk en regio in 2004-2005 een samenwerkingsovereenkomst sluiten over de Zuiderzeelijn. Als voorkeursalternatieven worden de magneetzweefbaan en hogesnelheidslijn, alsmede een IJmeervariant, uitgewerkt. Een Intercity- of Hanzelijn+ gelden als terugvalopties.

Verstedelijking, met name groene milieus, moet vooral plaatsvinden in het gebied Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere; dit biedt tevens mogelijkheden deze als economisch verder te ontwikkelen.

Vooralsnog kiest het Rijk voor de middenvariant -een groei met 40.000 woningen tot 300.000 inwoners- in plaats van de optie van het mede door het Rijk opgestelde Integraal Ontwikkelingsplan Almere met 400.000 inwoners. Elementen uit het IOP blijven van belang: ambities voor verbetering van de woon-werkbalans, differentiatie in woonmilieus en voorkoming van een achterblijvend voorzieningenniveau. De hiervoor

noodzakelijke infrastructuur vergt naar verwachting extra investeringen boven op die voor de autonome ontwikkeling.

Het Rijk start een planstudie naar de bereikbaarheid van Almere in de middenvariant -alsmede naar de consequenties voor een hogere en lagere variant- waarbij de Stroomlijnvariant uit 'De Uitweg', doortrekking van de A6 naar de A9 en een IJmeerverbinding worden meegenomen. Uiterlijk in 2006 zal bekeken worden of de uitgangspunten voor de keuze van de middenvariant nog steeds geldig zijn, alvorens het kabinet de maximale rijksbijdrage vaststelt.

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra

Zoals reeds aangegeven, is het nieuwe nationaal ruimtelijk beleid neergelegd in de Nota Ruimte. Deze Nota heeft thans de status van kabinetsstandpunt, ofwel planologische kernbeslissing (pkb) deel 3. Totdat de Nota Ruimte is goedgekeurd door de Eerste Kamer, is echter het beleid uit de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) formeel nog van kracht. Dit beleid dient dan ook nog steeds bij de afweging van belangen te worden betrokken.

Een belangrijk uitgangspunt van de Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening is, dat uitbreiding zoveel mogelijk plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Hiertoe zijn zogenaamde Vinex-locaties aangewezen. Verder is het beleid er op gericht, om door middel van ruimtelijke inrichting bij te dragen aan de vermindering van de milieubelasting. Hierbij kreeg beperking van de mobiliteitsbehoefte prioriteit. Ruimte voor bedrijven en nieuwe woningen dient eerst in het bestaande stedelijke gebied te worden gezocht. Bij stadsuitbreiding dient van meet af aan te worden gewerkt aan goed openbaar vervoer. Voor bedrijfslocaties werd een bereikbaarheidsprofiel ontwikkeld: bedrijven met veel publieks- en weinig goederenbewegingen dienen bij stations te komen. Aan de snelweg is plaats voor bedrijven met veel goederen- en weinig publieksbewegingen.

De VINEX en de actualisering daarvan voor de periode 2005-2010 bevatten woningbouwtaakstellingen voor Flevoland. Voor Flevoland wordt de beschikbare uitbreidingsruimte binnen de bebouwingscontouren geschat op circa 17.000 woningen, 100 ha bedrijfsterrein en 100.000 m² bvo kantoren. Algemeen uitgangspunt hierbij is dat provincies, kaderwetgebieden en gemeenten voldoende ruimte mochten reserveren om deze opgave voor wonen en werken te kunnen realiseren.

Vanwege de complexiteit van het ruimtelijke vraagstuk zal mede voor Almere/Flevoland een gebiedsstudie worden ondernomen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van Almere op lange termijn (na 2010), waarbij ook de ontsluitingsproblematiek van Zuidelijk Flevoland wordt betrokken.

Vanuit het nationaal ruimtelijk beleid zijn aan de gebiedsstudie Almere/Flevoland de volgende voor Almere relevante uitgangspunten meegegeven:

- aanleg van Almere Poort;

- bevorderen van de werkgelegenheidsontwikkeling in Flevoland;
- verbeteren van de bereikbaarheid van Flevoland via weg en rail, o.a. door verbetering van de hoofdinfrastructuur tussen de A6 en de A9 via de A1, conform resultaten strategische verkeerskundige verkenning (CRAAG-studie).

De gebiedsstudie geeft op basis van de ontwikkelingsmodellen uit de Oostflankstudie en het stedelijk model voor Almere voor de periode na 2010 gefaseerd de consequenties aan voor:

- de structuur en de doelmatigheid van zowel het hoofdwegennet als het OV-net;
- de centrumvoorzieningen van onder andere Almere;
- het evenwicht in de ontwikkeling van woon- en werklocaties.

Ruimte voor Economische Dynamiek

Centrale doelstelling in het rijksbeleid, zoals verwoord in de nota Ruimte voor Economische Dynamiek, een verkennende analyse van ruimtelijk-economische ontwikkelingen tot 2010 van november 1997, is het streven naar een zo groot mogelijke bijdrage van alle Nederlandse regio's aan de ontwikkeling van werkgelegenheid en welvaart. De provincie Flevoland verdient in dat kader aandacht. Het kernpunt van de economische problematiek in deze provincie is dat het aantal arbeidsplaatsen achterblijft bij de omvang van de (groeierende) bevolking. Hierdoor is sprake van een omvangrijke pendelstroom tussen het "nieuwe" en het "oude" land. Versterking van de regionaal-economische structuur is daarom een belangrijke doelstelling van het ruimtelijk-economisch beleid. Dit zal moeten resulteren in een verminderde automobiliteit, hetgeen tevens een belangrijke doelstelling is in zowel het nationale ruimtelijke ordeningsbeleid als in het nationale mobiliteitsbeleid.

Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofdlijnen van het nationale beleid op het gebied van de waterhuishouding zijn aangegeven in de in 1998 verschenen Vierde Nota Waterhuishouding. In de Nota wordt het streefbeeld gepresenteerd: een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Integraal waterbeheer is de strategische inzet van het waterbeleid. Voor nieuw stedelijk gebied zijn onder andere de volgende uitgangspunten van belang:

- aansluiting zoeken bij het oorspronkelijke of natuurlijke watersysteem;
- zoveel mogelijk sluiten van de waterbalans;
- aandacht voor het watersysteem als onderdeel van de ecologische, landschappelijke en recreatieve structuur.

Waterbeleid 21ste eeuw

In het Advies van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw (2001) wordt een zogenaamde drietrapsstrategie (vasthouden, bergen, afvoeren) voor het waterbeheer geïntroduceerd. Deze drietrapsstrategie is verplicht voor alle overheden. In haar advies geeft de commissie uitwerking aan de drie trappen. Het

vermijden van wateroverlast blijft in de 21ste eeuw een hoofdopdracht voor de waterbeheerder.

Nationaal beleid voor de Archeologische Monumentenzorg (AMZ)

Kern van het nationaal beleid voor de archeologische monumentenzorg is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ). Op gelijke voet staat het streven om het archeologisch erfgoed richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van de ruimte. Het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor een ruimtelijke inrichting, kan de identiteit en de beleevingswaarde versterken, en draagt daarmee bij aan de kwaliteit van onze leefomgeving.

Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden (Nota Belvédère, Ministeries van OCenW, LNV, VROM en V&W, 1999; Cultuurnota 2001-2004: OCenW). Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

2.3. Provinciaal beleid

Omgevingsplan

Het Omgevingsplan (2000) treedt in de plaats van drie wettelijke plannen met een strategisch karakter: het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudkundig plan. Het omgevingsplan spreekt zich niet alleen uit over de inrichting en kwaliteit van de ruimte, maar ook over de sociale kwaliteit ervan. Het Omgevingsplan bevat een integraal omgevingsbeleid voor de korte en middellange termijn, gebaseerd op een visie omtrent de gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen voor de lange termijn.

Het beleid dat is neergelegd in het Omgevingsplan is gericht op concentratie van woon- en werkfuncties in stedelijke structuren. Op deze wijze wordt de groei van de mobiliteit beperkt en blijft het landelijk gebied behouden. De provincie streeft naar een 'complete stad', waarbij wonen, werken, voorzieningen en recreatie optimaal op elkaar zijn afgestemd. Menging van functies en behoud van karakteristieke woon- en vestigingsmilieus is hierbij gewenst.

Detailhandel mag uitsluitend worden gevestigd binnen stedelijke gebieden. Detailhandelsvestigingen dienen zoveel mogelijk te worden gebundeld en aan te sluiten bij het vestigingsbeleid voor bedrijven en voorzieningen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het behoud van het evenwicht in het winkelbestand, als het gaat om nieuwe vestigingen in relatie tot bestaande detailhandelsconcentraties.

Op het gebied van recreatie en toerisme streeft de provincie naar concentratie van voorzieningen, in verband met agglomeratievoordelen en de daarmee verbonden kwaliteitsverhogende effecten. Door concentratie kan ook de belasting van andere functies worden tegengegaan. Hierbij wordt

gestreefd naar een zo gevarieerd mogelijk voorzieningenpakket en een compleet toeristisch product. Binnenstedelijke recreatie is verweven met andere functies zoals wonen, werken, verkeer, sport en cultuur. De zorg voor stedelijke recreatie is vooral een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Het is van belang dat er voldoende (dag)recreatieve voorzieningen zijn op korte afstand van woon- of verblijfplaats van recreanten.

Ten aanzien van de stedelijke natuur wordt aangegeven dat er behoefte is aan uitbreiding van recreatief groen. Er bestaan goede mogelijkheden om de ecologische- en natuurwaarden van het stedelijk gebied te versterken. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarde is voor de provincie een toetsmoment in het kader van het beoordelen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Gooimeer is aangewezen als kerngebied uit de ecologische hoofdstructuur.

Almere Haven wordt op de plankaart bij het Omgevingsplan aangeduid als stedelijk subcentrum. Het beleid voor het gebied is gericht op het behoud en de versterking van de regionale verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied. Een aanduiding op de plankaart geeft daarbij aan dat het gebied in aanmerking komt voor herstructurering en verdichting, om de sociaal-economische functie van Almere Haven te versterken. Ook de toekomstige uitbreiding van het stadsdeel in het Gooimeer is aangegeven op de plankaart. Het Omgevingsplan voorziet in een accent ten aanzien van het aspect 'water'. Vanwege de strategische ligging aan het Gooimeer is het beleid ten aanzien van Almere Haven gericht op het behoud en de versterking van mogelijkheden voor recreatie en toerisme.

Partiële herziening Provinciaal omgevingsplan (oktober 2004)

Recente ontwikkelingen zijn aanleiding om enkele onderwerpen uit het Provinciale Omgevingsplan (2000) aan te scherpen. Het betreft o.a. het locatiebeleid voor bedrijven, het waterbeleid en een verduidelijking van de beschermende werking van 'groene' gebiedsaanduidingen.

Het ABC-locatiebeleid wordt vervangen door een locatiebeleid voor bedrijven, waarbij wordt gestreefd wordt naar een optimale bijdrage aan de vitaliteit van stedelijke netwerken, steden en dorpen. Het beleid is gericht op:

- de versterking van de economische ontwikkeling;
- de beheersing van de mobiliteit door goede bereikbaarheid per openbaar vervoer;
- een efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen;
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarbij het parkeerbeleid een belangrijk ondersteunend instrument is.

De basis wordt gevormd door voldoende gedifferentieerd aanbod van vestigingslocaties, zodat er een geschikte locatie is voor elk bedrijf. In een beleidsregel zijn de locaties gedifferentieerd en voorzien van toetsingscriteria voor het bestemmingsplan.

Onderscheiden worden: grootstedelijke centrum milieus, overige centrummilieus, gemengde woonmilieus, kantorenmilieus, voorzieningenmilieus, reguliere bedrijventerreinen en industrieterreinen.

Gemeenten dienen bij voorkeur een Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid vast te stellen waarin voor bestaande en toekomstige locaties het beoogde locatietype is opgenomen, alsmede een uitwerking van genoemde toetsingscriteria.

De watertoets zal worden vastgelegd in een beleidsregel. In verband met ruimte voor dijkversterking zal bij initiatieven binnen 175 meter buitendijks en 100 meter binnendijks worden nagegaan of tot maatwerk kan worden gekomen.

Voor PEHS-gebieden die zich bevinden binnen een stedelijke invloedssfeer kan worden besloten om af te wijken van de basisbescherming, ten behoeve van ontwikkelingen die bijdragen aan het functioneren van het gebied als onderdeel van de PEHS, of indien er sprake is van een algemeen maatschappelijk belang. De compensatieplicht blijft van kracht.

Toegevoegd zijn een ecologische verbinding in Almere Hout tussen de Hoge en de Lage Vaart en in Almere Haven tussen het bedrijventerrein De Steiger en de A6.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Flevoland

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan (PVVP), vastgesteld op 9 maart 2000, bevat het provinciale verkeers- en vervoersbeleid. De kern van het beleid is dat mensen zich op een veilige en verantwoorde manier kunnen verplaatsen en goederen transporteren. Het verkeer- en vervoerstelsel dient enerzijds te voldoen aan de verplaatsingsbehoeften binnen de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur. Anderzijds dient het voorwaarden te scheppen voor gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het beleid in het PVVP is gericht op:

- het verbeteren van de leefbaarheid, door het tegengaan van vermijdbare automobiliteit en te streven naar een optimale verkeersveiligheid. Bij het tegengaan van vermijdbare automobiliteit spelen bevordering van openbaar vervoer en het gebruik van de fiets een belangrijke rol;
- het verbeteren van de bereikbaarheid voor collectief vervoer, auto- en fietsverkeer;
- beheersing van de automobiliteit via het economisch beleid, de ruimtelijke ordening, het locatiebeleid, het parkeerbeleid, vervoermanagement en stimuleren van het openbaar vervoer.

Nota archeologiebeleid Provincie Flevoland

Het beleid voor de archeologische monumentenzorg van de provincie Flevoland sluit op hoofdlijnen aan op het nationaal beleid voor de AMZ. In haar Nota Archeologiebeleid stelt de provincie dat in rijksbeleid het accent te veel ligt op het behoud. De provincie wil meer aandacht voor archeologie als ruimtelijke kwaliteit en het gebruik ervan als een bouwsteen voor de inrichting van de ruimte.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Algemeen ruimtelijk beleid

Structuurplan 2010

In september 2003 heeft de gemeenteraad het "Structuurplan Almere 2010" vastgesteld. Het structuurplan biedt het ruimtelijk kader voor de groei van de stad, alsook voor de vernieuwings- en beheerplannen in de bestaande stad.

Om van Almere een evenwichtige stad te maken en om een gezonde basis te leggen voor eventuele verdere groei, heeft Almere de komende jaren een extra kwaliteitsimpuls nodig. Het (ontwerp) structuurplan pleit voor een duidelijk onderscheid tussen het afronden van de oorspronkelijke opgave en wat nodig is voor een eventuele schaa sprong naar een stad van meer dan 250.000 inwoners. De kwaliteitsverbetering van de bestaande stad staat voorop. De stad moet in evenwicht zijn. Daarom moet extra worden geïnvesteerd in banen in zorg-, in onderwijs-, uitgaans- en winkelvoorzieningen en in een goede bereikbaarheid. Bovendien moeten water en groen beter toegankelijk worden en moet er meer variatie in komen.

Het nieuwe plan heeft dan ook drie hoofdbeleidslijnen: ten eerste moet het raamwerk van groen, water en infrastructuur worden versterkt en beter benut. Ten tweede moet er een grotere variatie aan stedelijke milieus komen en ten derde moet er gewerkt worden aan meer sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen. De drie pijlers zijn uitgewerkt tot een omvangrijke projectenagenda tot 2010. Dat alles moet van Almere een evenwichtige stad maken. Een stad die klaar is om op termijn één van de vijf grootste steden van Nederland te worden.

Sociale structuurschets

Meer jongeren in het straatbeeld, oog voor ouderen, meer stedelijkheid, kleur in de stad, goed omgaan met de onvermijdelijke stadsproblemen en inzetten op het bieden van meer mogelijkheden voor vrije tijdsbesteding voor stad en regio. Dit zijn de zes pijlers van het sociaal maatschappelijk beleid van Almere voor de komende tien jaar. Ze vormen de basis van de "Sociale Structuurschets, Almere: Mensenwerk. Een schets naar een evenwichtig Almere met een sociale diversiteit" (2004). Almere wil breken met de eenzijdige suburbane ontwikkeling van de afgelopen 27 jaar. Om uit te kunnen groeien naar een evenwichtige stad met enerzijds een grote sociale diversiteit en dynamiek en anderzijds meer samenhang is het nodig, dat de stad zich ontwikkelt tot een stedelijker samenleving. Almere wil ruimte bieden en aantrekkelijk zijn voor mensen met allerlei verschillende leefstijlen, inkomens van hoog tot laag, jongeren en mensen vanuit verschillende herkomstlanden. De sociale samenhang in de stad moet worden vergroot; inwoners moeten zich thuis voelen en Almeerder. Bij de realisatie van nieuwe voorzieningen en activiteiten staat als uitgangspunt voorop, dat

Almere een volwaardige positie inneemt als grote stad in de Randstad.

Milieu

Het Milieuplan Milieuplan 2003-2007 (2003) heeft het motto mee gekregen 'leefbaar houden en duurzaam maken'.

De leefbaarheid van Almere op milieugebied (geluid, externe veiligheid, groen) is goed. Met het Milieuplan wordt de ambitie om de leefbaarheid goed te houden stevig verankerd.

De duurzaamheid van de stad (duurzaam bouwen, afvalscheiding, duurzame bedrijventerreinen, energie) varieert van matig tot goed. Met het Milieuplan wordt op duurzaamheidsgebied een kwaliteitsimpuls nagestreefd.

Het blijvend laag houden van externe veiligheidsrisico's en geluidhinder zijn voor Almere de komende jaren belangrijke aandachtspunten. Door efficiënt ruimtegebruik kan een bijdrage worden geleverd aan het instandhouden van de hoeveelheid groen. Om de kwaliteit van het groen gericht te verbeteren wordt momenteel een Ecologisch Masterplan worden opgesteld.

Met het vaststellen van het Klimaatbeleid voor de gemeente Almere wordt een forse verlaging van de uitstoot van kooldioxide door energiebesparing en inzet van duurzame energie nagestreefd. Inzet is om een maximaal milieurendement per euro te realiseren.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu. Duurzaam bouwen is daarmee een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat de gezondheids- en milieuaspecten in alle fasen van de inrichting van de gebouwde omgeving, de bouw en het gebruik (inclusief sloop) betrokken dienen te worden. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling die leidt tot een extensiever energiegebruik, integraal ketenbeheer en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Het beleid van de gemeente Almere is erop gericht om actief het duurzaam bouwen te stimuleren. De Nota Duurzame Woonmilieu's (1997) en het ondertekenen van de intentieverklaring Duurzaam Bouwen Flevoland (1998) zijn hier concrete voorbeelden van. In de intentieverklaring is het minimum niveau voor duurzame woningbouw vastgelegd. De voorgestelde maatregelen uit de intentieverklaring zijn gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw (NPW). Een belangrijk punt uit de intentieverklaring is, dat van alle bouwers in Almere wordt verwacht dat uit het NPW worden toegepast:

- minimaal alle vaste maatregelen;
- minimaal 50% van de variabele maatregelen.

Andere partijen die de intentieverklaring Duurzaam Bouwen Flevoland hebben ondertekend zijn de overige gemeenten in Flevoland, de provincie Flevoland, de Federatie van Flevolandse Woningcorporaties, het NVOB afdeling IJsselmeerpolders, Kring Centrum (Flevoland) van de bond van Nederlandse architecten, de Flevolandse Drinkwatermaatschappij, de Bestemmingsplan Centrum Almere Haven

Waterleidingmaatschappij Overijssel N.V., Nuon, Gamog, Edon, en de Milieufederatie Plevoland.

Voortvloeiend uit deze intentieverklaring wordt in de gemeente Almere gewerkt met een Duurzaam Bouwen maatregel lijst: de zogenaamde DuBo-checklist. Deze checklist biedt een handreiking om te komen tot een substantiële bijdrage van Duurzaam Bouwen in Almere Haven.

Welstandsnota (2004)

De welstandsnota is bedoeld om meer maatschappelijk draagvlak te creëren, meer politieke verantwoordelijkheid en objectiviteit bij de toetsing van de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte, meer duidelijkheid en transparantie naar burgers en ondernemers en meer vrijheid door verruiming van de vergunningsvrije bouwwerken.

Op kaart is aangegeven aan voor welk gebied in Almere welk welstandsregime gewenst is en dus welke vorm van toetsing zal gelden. Er wordt in Almere gekozen voor drie niveaus van welstandstoetsing:

- de basistoets, voor ca.80% van het gemeentelijk grondgebied,
- de z.g. basisplustoets, een iets zwaardere toets met extra criteria vanwege bijzondere ruimtelijke kenmerken, kwaliteit of ambitie voor gebieden, zones langs hoofdinfrastructuur en de bijzonder elementen. Tevens zijn in deze categorie ingedeeld de ontwikkelingsgebieden van dit moment,
- de uitgebreide welstandstoets geldt voor het Stadscentrum, de centra van Haven, Buiten en het toekomstige Poort.

Daarnaast worden ook enkele welstandsvrije gebieden of objecten benoemd: onder andere diverse nieuwe ontwikkelingslocaties in Poort Noord en (delen van) Hout en semi-permanente gebouwen voor onderwijs en jongerenhuisvesting.

Er is sprake van een viertal typen toetsingcriteria, en er zijn reclamecriteria opgenomen voor de welstandstoetsing van reclame-uitingen die vallen onder enige bouwvergunningsprocedure. Wijzigingen in het welstandsregime kunnen plaatsvinden via door de gemeenteraad vast te stellen ontwikkelings- en bestemmingsplannen en uiteraard door een wijzigingsnota voor het welstandsbeleid.

Voor het Centrum van Almere Haven geldt de uitgebreide welstandstoets.

2.4.2. Algemeen beleid ten aanzien van functies

Wonen

Het beleid ten aanzien van wonen is geformuleerd in de conceptnota 'Almere, gemaakt om in te wonen' (2001). De nota heeft een planhorizon van vijf jaar. Het gemeentelijke woonbeleid is gericht op:

- consument gericht bouwen en beheren;
- het realiseren van voldoende woningen voor huishoudens met lage inkomens;

- het bevorderen van de relatie tussen nieuwbouw en het beheer en herontwikkeling van de bestaande woningvoorraad (stedelijke vernieuwing).

De aandacht op de woningmarkt moet worden verdeeld tussen de zittende bewoners van Almere en instromers uit andere gemeenten. Op basis van de genoemde beleidsdoelstellingen worden er binnen het woonbeleid de volgende kernthema's onderscheiden:

- het vergroten van de zeggenschap van burgers over de woning en de woonomgeving;
- het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities;
- het verbeteren van de stedelijke kwaliteit;
- het faciliteren van groene woonwensen.

De concept-nota omvat een 5-jaren programma voor woningbouw. Het woningprogramma geeft aan, hoeveel woningen per segment er in de planperiode dienen te worden gerealiseerd. Uitgangspunt is een productiedoelstelling van 3000 woningen per jaar. De gemeente Almere wil, dat in 2016 zo'n 25% van de totale woningvoorraad betaalbaar is voor huishoudens met een laag inkomen.

Ook woningbouw in het kader van stedelijke vernieuwing wordt getoetst aan het 5-jarenprogramma.

De gemeentelijk beleid met betrekking tot woninguitbreidingen en erfbouwing van individuele woningen is vastgelegd in de nota 'ruimtelijk beleid ten aanzien van woninguitbreidingen/bijgebouwen'. Overigens omvat de gemeentelijke Welstandsnota ook regels voor woninguitbreiding en erfbouwing.

In de nota 'Ruimtelijk beleid woninguitbreidingen/bijgebouwen' wordt, na een korte probleemanalyse en een uiteenzetting over het belang van de openbare ruimten, een algemeen beleidskader geschetst voor woninguitbreidingen en bijgebouwen. De regeling biedt een relatief ruim kader om de woning aan de voor-, zij-, achter-, en bovenkant te vergroten met uitbouwen, dakopbouwen en dakkapellen. Deze bouwmogelijkheden vormen het uitgangspunt voor de bestemmingsregeling in het voorliggende bestemmingsplan, ten aanzien van erfbouwing en de uitbreidingsmogelijkheden van individuele woningen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er zoveel mogelijk vrijheid wordt geboden voor woninguitbreidingen.

Werken in de wijk

In januari 2005 heeft de gemeenteraad van Almere ingestemd met een nieuw beleid ten aanzien van de uitoefening van een bedrijf aan huis: het zogenaamde Werken in de wijk. Het nieuwe gemeentelijke beleid voorziet in meer flexibiliteit, om zodoende ruimte te bieden aan het grote potentieel aan arbeidsplaatsen dat met de uitoefening van een bedrijf aan huis gecreëerd is.

In het algemeen is het gemeentelijk beleid erop gericht om gewenste en inpasbare initiatieven met betrekking tot de uitoefening van een bedrijf aan huis zo goed mogelijk te accommoderen. Dit kan door middel van kant-en-klare

planologische randvoorwaarden, dan wel door middel van eenvoudige procedures. Het nieuwe beleid dient hier toe eerst te worden vertaald in bestemmingsplannen.

Vooruitlopend op de aanwijzing van zogenaamde "kanszones" voor het bedrijf aan huis, omvat het onderhavige bestemmingsplan alvast een verruiming van de bestaande mogelijkheden voor aan huis gebonden bedrijvigheid. Zo is het op basis van dit bestemmingsplan mogelijk om binnen de woning bedrijfsruimte te creëren ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten c.q. een aan huis gebonden beroep, tot een maximale oppervlakte van 50% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing. Teneinde het woonklimaat te beschermen gelden hierbij wel een aantal voorwaarden. Zo dient de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd te blijven. Verder dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook mag de uitoefening van het bedrijf c.q. beroep aan huis geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Er mag geen horeca en detailhandel plaatsvinden. Tot slot dient de beroeps- of bedrijfsactiviteit door de bewoner zelf te worden uitgeoefend.

Detailhandel

In 2004 is de nota 'Detailhandel in Almere' goedgekeurd. Deze integrale beleidsnota omvat de hoofdlijnen van het gemeentelijk detailhandelsbeleid en het instrumentarium dat daartoe zal worden ingezet. De nota heeft een looptijd tot 2010, met een doorkijk naar de verdere toekomst.

De ambitie is een compleet en aantrekkelijk aanbod van winkelgebieden te ontwikkelen in de periode tot 2010. Met de nota wil de gemeente voor de komende jaren inzetten op voldoende ruimte, kwantitatief, maar vooral ook aandacht voor het kwalitatieve aspect. In de nota is kwalitatieve visie opgenomen met betrekking tot de winkelgebieden van Almere. Ook wordt een visie gegeven over een samenhangende en evenwichtige detailhandelstructuur op hoofdlijnen. Tot slot bevat de Nota een toetsingskader voor nieuwe (grotere) initiatieven in detailhandel.

De nadruk van het detailhandelsbeleid ligt op een sterk stadshart, sterke stadsdeelcentra, alsmede enkele locaties voor perifere en grootschalige detailhandel. Deze hoofdstructuur wordt ondersteund door detailhandelsvoorzieningen met dagelijks aanbod in wijk- en buurtcentra.

In het kader van revitalisering van Almere Haven is een aantal acties gaande om de winkelfunctie van het centrum van Almere Haven te versterken. Het ambitieniveau voor het winkelapparaat in Almere Haven kan als volgt worden geformuleerd:

- Het verzorgingsgebied omvat het stadsdeel Almere Haven;
- Het winkelapparaat concentreert zich in een compact winkelcentrum en bestaat uit:

- een standaard winkelaanbod, gericht op dagelijkse/frequent benodigde artikelen voor de inwoners van Almere Haven; en
- een aantrekkelijk, divers voorzieningenaanbod gericht op beleving, voor inwoners alsmede toeristen en recreanten.

Horeca

In de Horecanota (maart 2000) is het gemeentelijk beleid ten aanzien van horeca in een integraal kader geplaatst. De nota omvat een overzicht van (gemeentelijke) beleid en regelgeving omtrent horeca.

In de nota worden horecabedrijven ingedeeld naar rato van de invloed die ze hebben op de omgeving. Onderscheiden worden:

Lichte horeca

Lichte horecabedrijven zijn in beginsel alleen 's middags en 's avonds geopend en zijn met name gericht op de verstrekking van etenswaren en maaltijden: restaurants, cafetaria's, ijssalons e.d. Ook worden buurthuizen, jongerencentra en (sport)kantines tot deze categorie gerekend. Lichte horecabedrijven veroorzaken slechts in beperkte mate hinder voor omwonenden.

Middelzware horeca

Middelzware horecabedrijven zijn normaal gesproken ook 's nachts geopend. Dergelijke horecagelegenheden kunnen daarom aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken. Middelzware horecabedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Tot middelzware horeca worden onder meer gerekend: cafés, bars, biljartcentra, zakenverhuurcentra e.d.

Zware horeca

Bedrijven die veelal 's nachts zijn geopend en die veel bezoekers aantrekken worden gerekend tot de zware horeca. Door de grote verkeersaantrekkende werking veroorzaken dergelijke bedrijven grote hinder voor de omgeving. Voorbeelden van zware horeca zijn dancings, discotheken, nachtclubs en partycentra. Dit soort bedrijven is alleen toelaatbaar in specifiek daarvoor aangewezen gebieden.

Almere streeft naar concentratie van horeca in de verschillende stadsdeelcentra. Met name lichte en middelzware horeca kan hier de winkelfunctie ondersteunen. Behalve in straten met een overwegende winkel of woonfunctie kan in stadsdeelcentra incidenteel ook zware horeca worden gevestigd.

Het gebied Sluiskade/Sluis/Oostelijk Havenhoofd is aangewezen als *concentratiegebied* voor lichte en middelzware horeca. Op deze wijze kan de boulevardfunctie van het gebied verder worden versterkt.

In het kader van de revitalisering van het centrum is de Markt aangewezen als *ontwikkelingsgebied* voor met name lichte horeca.

Dit betekent dat op deze locatie de vestiging van nieuwe, lichte horecafuncties mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt vooral gestreefd naar de vestiging van functies die de winkelfunctie van het centrum ondersteunen, zoals een lunchroom, koffiebar, grandcafé e.d.

Gedurende het warme seizoen zouden er op de Markt terrassen kunnen worden ingericht.

Het overige deel van het centrum is aangewezen als *consolidatiegebied* voor horeca. Dit betekent dat de bestaande, vooral lichte horeca langs de hoofdwinkelroute blijft bestaan, maar niet kan worden uitgebreid.

De gemeente werkt aan een uitwerking van de horecanota. Deze uitwerking is gericht op versterking van de horeca en omvat een kwalitatieve visie op de toekomstige horecastructuur. In het kader van deze visie is onderzoek verricht naar de huidige stand van zaken met betrekking tot horeca in Almere en de ontwikkelingen die zich hierin voordoen. Vanuit de ambitie om de horecafunctie in Almere te versterken, worden kwalitatieve voorstellen gedaan voor de gewenste horecastructuur in de verschillende deelgebieden. Hierbij worden ook maatregelen aangegeven om de gewenste horecastructuur te kunnen realiseren.

In Almere Haven ontstaan kansen voor versterking van de horecafunctie door de versterking van de kustzone. Hierdoor is uitbreiding van horeca in de Havenkom mogelijk. Gemikt wordt op (grand)cafés en restaurants voor een ruime doelgroep. Met name laagdrempelige horeca voor gezinnen met kinderen dient te worden toegevoegd. Ook in het hogere marktsegment kan de concurrentiepositie van Almere worden versterkt door uitbreiding van de horecafunctie. In het centrum kan het horecaaanbod beperkt worden uitgebreid aan de Markt, het culturele centrum van Almere Haven.

Groenvoorzieningen

De Groenstructuurvisie Almere (1997) geeft richting aan het behoud, de ontwikkeling en het beheer van de groene kwaliteit van Almere. Uitgangspunt is de meerkernige opzet van de stad met zijn bestaande groene structuur en het belang van de groene ruimten tussen de delen van de stad.

De Groenstructuurvisie richt zich voor de ontwikkeling van het Almeerse groen op het verbeteren van de samenhang en de onderdelen van de groene structuur van Almere, het verbeteren van de identiteit, het verrijken van de ecologische diversiteit en het bevorderen van het gebruik van het groen door de mens. De samenhang kan worden verbeterd door verdere ontwikkeling van ecologische zones, verbindende lijnen als bermten en oevers en door het voortzetten van de ontwikkeling van corridors. Het bevorderen van ecologische diversiteit is een opgave die in alle fasen een rol speelt: ontwerp, realisatie, beheer en gebruik.

Opgemerkt moet worden dat het centrum van Almere Haven geen deel uitmaakt van de grotere groenensembles.

Koffieshops

In maart 2000 is de Nota Koffieshopbeleid Almere vastgesteld. In deze nota is het gemeentelijke beleid ten aanzien van koffieshops verwoord. Het beleid is gericht op het bewerkstelligen van een scheiding tussen de markten voor hard- en softdrugs. Hierbij geldt als voorwaarde dat de openbare orde gchandhaafd blijft.

De gemeente streeft naar een evenwicht tussen enerzijds een zo minimaal mogelijk aanbod en anderzijds het voorkomen van ongewenste effecten.

Op basis van cijfers over de lokale behoefte aan softdrugs zullen er binnen de gemeente maximaal drie koffieshops worden gedoogd. Om een evenwichtige en beheersbare bediening van de markt mogelijk te maken dienen de koffieshops te worden gespreid over de drie stadskernen.

Om zowel de woon- en leefomgeving als de volksgezondheid te beschermen, moeten koffieshops voldoen aan een aantal *vestigingscriteria* en *exploitatievoorschriften*.

Volgens de *vestigingscriteria* zijn in woonwijken geen koffieshops toegestaan. Vestiging is alleen in centrumgebieden mogelijk. Omdat niet alle locaties in een centrumgebied zich lenen voor de vestiging van een koffieshop, zal elke locatie afzonderlijk worden beoordeeld.

Koffieshops mogen niet worden gevestigd in de directe nabijheid van een instelling voor basis- of voortgezet onderwijs dan wel een instelling voor opvang of behandeling van jongeren.

Ten slotte mogen koffieshops niet worden gevestigd in de directe nabijheid van andersoortige horecabedrijven met dusdanige andere bezoekersgroepen, dat de ontmoeting van de betrokken bezoekersgroepen problemen tot gevolg kan hebben voor de openbare orde.

De *exploitatievoorschriften* worden opgenomen in de gedoogbeschikking voor elke koffieshop. Deze voorschriften hebben betrekking op de dagelijkse bedrijfsvoering. Het gaat hierbij onder meer om eisen die aan de exploitant/beheerder worden gesteld, met betrekking tot de verkoop van cannabisproducten, het toezicht op de omgeving van de koffieshop, sluitingstijden, verkoopassortiment, affichering e.d.

Onderwijs

Op 18 juli 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het Masterplan Onderwijshuisvesting Almere.

In dit Masterplan zijn op basis van langetermijnprognoses de verwachte ontwikkelingen van de basisscholen aangegeven. Die ontwikkelingen kunnen leiden tot een uitbreiding van een school, maar ook (op termijn) leegstand. Effecten van landelijk beleid, zoals verkleining van de groepsgrootte en/of feitelijk andere instroom dan geprognosticeerd, zijn zoveel mogelijk in de prognoses meegenomen. Het feitelijk keuzegedrag van ouders

kan de ontwikkeling van de school (positief en negatief) behoorlijk beïnvloeden.

Het gemeentebestuur heeft in het voorjaar van 2001 besloten tot een kwaliteitsimpuls onderwijs. Een van de accenten betreft de kwaliteit van de huisvesting. Nieuwe en bestaande locaties dienen beter te worden benut. Om dit voornemen mogelijk te maken zullen onderwijsfuncties in nieuwe bestemmingsplannen worden voorzien van een flexiblere bestemmingsregeling en ruimere bouw mogelijkheden. Hierbij dient voor onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen te worden uitgegaan van minimaal twee bouwlagen.

De huisvestingsproblematiek voor scholen in Almere is hardnekkig. Dit komt in de eerste plaats door de complexiteit van het maken van leerlingenprognoses. Hoewel de snelle groei van Almere een gegeven is, zorgen de werkelijke leerlingenaantallen in een bepaalde wijk regelmatig voor verrassingen. Bijvoorbeeld omdat veel kinderrijke gezinnen naar een bepaalde wijk verhuizen en vanwege de onvoorspelbare schoolkeuzeontwikkeling. Ook vergen nieuwe onderwijsconcepten als de brede school en het studiehuis meer ruimte dan verwacht.

In het centrum van Almere Haven bevindt zich de openbare scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs "De Meergronden". Deze school zal hier gevestigd blijven en krijgt een nevenvestiging in het nieuw te realiseren gebied Almere Poort.

Gezondheidszorg

In de nota "Almere Gezond" (december 2001) wordt het gemeentelijk gezondheidszorgbeleid beschreven. De algemene doelstelling van dit beleid is: een bijdrage leveren aan het beschermen en verbeteren van de gezondheid van de inwoners van Almere, een doeltreffende preventie en een goed bereikbaar en kwalitatief goed zorgaanbod bieden.

Binnen dit beleid speelt de functie van het gezondheidscentrum, dat in iedere wijk van Almere aanwezig is, een centrale rol. Vanuit het gezondheidscentrum wordt de eerstelijnsgezondheidszorg geboden.

In het centrum van Almere Haven is het gezondheidscentrum De Haak aanwezig.

Zorg en Welzijn

Centrale doelstelling van het beleid voor zorg en welzijn is het bevorderen van zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Belangrijke beïnvloedende factoren hierbij zijn huisvesting, mobiliteit en maatschappelijke participatie. Om zelfstandigheid en zelfredzaamheid te bevorderen dienen de woning, de fysieke woonomgeving en de voorzieningen van zorg en welzijn zo goed mogelijk en zo samenhangend mogelijk ingericht te zijn en afgestemd op de wensen van de specifieke doelgroepen.

Op het gebied van zorg, welzijn en wonen is een aantal ontwikkelingen actueel. Mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De zorg voor ouderen, gehandicapten en psychiatrische patiënten verplaatst zich van "het instituut" naar de wijk. Er is een sterk toenemende behoefte aan vormen van zorg en welzijn die op de thuissituatie zijn gericht. Naast de meer traditionele intramurale voorzieningen, is een wijkgebonden aanbod nodig waarbij huisvesting, zorg en dienstverlening is afgestemd op de beperkte afstand die zorgbehoevenden kunnen overbruggen. Dergelijke zorgvoorzieningen kunnen ook toegankelijk zijn voor overige bewoners, hetgeen bijvoorbeeld de integratie ten goede kan komen. Een nota over wonen, zorg en welzijn is in de maak.

In het centrum van Almere Haven is sprake van herontwikkeling van de Overloop. Deze herontwikkeling sluit aan bij de nieuwe inzichten met betrekking tot wonen, zorg en welzijn. Inplaatsing van het gezondheidscentrum in het nieuwe zorgcentrum stemt overeen met gemeentelijk beleid. In het kader van de ontwikkelingen in Almere Haven zal worden onderzocht op welke wijze de welzijnsfunctie hier nader kan worden vormgegeven.

Recreatie en toerisme

De gewenste toeristisch recreatieve ontwikkeling is vastgelegd in het toeristisch recreatief beleidsplan 'Almere Waterstad' (1996). Doelstelling van het toeristisch recreatief beleid is het stimuleren van toeristisch recreatieve (bedrijfs)vestigingen en gebruiksmogelijkheden in Almere. Deze doelstelling kan worden verwezenlijkt door het doen van voorwaardenscheppende investeringen in de infrastructuur en nutsvoorzieningen, om toeristisch recreatieve bedrijvigheid in gang te zetten. Daarnaast zal het gebruik van aanwezige voorzieningen en van het bezoek aan Almere gestimuleerd worden door middel van adequaat beheer van voorzieningen, voorlichting en promotie.

Almere Haven is in het toeristisch recreatief beleidsplan aangemerkt als één van de zes speerpuntgebieden. De ontwikkeling van recreatie en toerisme wordt in deze speerpuntgebieden geconcentreerd en uitdrukkelijk gestimuleerd. In Almere Haven betreft het met name het havengebied en de kustzone, met uitstraling voor het centrum.

In de nota 'Blijvend in beweging, sportnota 2002-2005' (2001) is het gemeentelijk beleid geformuleerd ten aanzien van sport. Hoofddoelstelling van het sportbeleid is het stimuleren van de toename aan sport- en bewegingsactiviteiten en het scheppen en bevorderen van mogelijkheden voor het beoefenen daarvan. Bijvoorbeeld in sporthallen. In deze nota wordt het voornemen uitgesproken de openbare ruimte zoveel mogelijk geschikt te maken voor het beoefenen van sportieve en recreatieve activiteiten als wandelen, fietsen en skeeleren. Deze generieke nota is ook van toepassing op het Centrum van Almere Haven

Kunst en cultuur

In de cultuurnota Almere 2002 – 2005 wordt een forse impuls gegeven aan het cultuurbeleid. De nota bevat maatregelen voor een sprankelend cultureel leven in Almere.

De uitgangspunten zijn:

- Almere bouwt aan een eigen culturele identiteit, de lokale cultuur levert bouwstenen.
- Het culturele aanbod moet groeien in kwantiteit en kwaliteit, betere afstemming op verschillende bevolkingsgroepen.
- Het culturele leven reflecteert de culturele pluriformiteit van Almere en bevordert de sociale samenhang.

In het revitaliseringsplan Almere Haven speelt de culturele impuls voor het centrum van Almere Haven een belangrijke rol. Er is reeds een groot aantal initiatieven gerealiseerd, zoals de vestiging van culturele ondernemers aan de Kerkgracht. In het gebouw Corrosia is in 2001 het Cultureel Centrum Corrosia (inclusief een kunsttuin en expositieruimte) gestart, dat een spilfunctie vervult voor de programmering van culturele activiteiten in Almere Haven. In het kader van de culturele versterking van het centrum van Haven, wordt verplaatsing van de bibliotheek onderzocht.

Beleid op het gebied van beeldende kunst in de openbare ruimte is in ontwikkeling. Dit beleid bouwt verder op de bijzondere kwaliteit van de bestaande kunst in de openbare ruimte.

Door in het kader van dit beleid bij kunstopdrachten locaties te zoeken op de as tussen het centrum en de Havenkom, vindt versterking plaats van de relatie tussen het centrum van Almere Haven en het watertocrisme in de Havenkom.

In 2002 is gestart met de realisatie van grote muurschilderingen op gevels in het centrum van Almere Haven.

Prostitutiebeleid

In de raadsvergadering van 14 december 2000 heeft de gemeenteraad de Nota Prostitutiebeleid Almere vastgesteld. In deze nota wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van seksinrichtingen, escortbureaus en sekswinkels vastgelegd in beleidsregels.

Prostitutie wordt uitgesloten in woonwijken. In centrumgebieden en op bedrijventerreinen wordt prostitutie mogelijk gemaakt mits voldaan wordt aan de in de nota genoemde beleidsregels.

Voor het Centrum van Haven betekent dit dat seksinrichtingen onder voorwaarden worden toegestaan.

2.4.3. Algemeen beleid ten aanzien van mobiliteit

Verkeersveiligheidsplan Gemeente Almere

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot verkeersveiligheid is neergelegd in het 'Verkeersveiligheidsplan Gemeente Almere, Technische rapportage' (Grontmij Lelystad, maart 1997) en het 'Beleidsplan Verkeersveiligheid 1998-2003' (Grontmij Lelystad, 1997).

In het beleidsplan wordt aangegeven vanuit welke visie en met welke doeleinden aan de verbetering van de verkeersveiligheid

gewerkt gaat worden. De technische rapportage geldt als basis voor het Beleidsplan en geeft een inventarisatie van doel- en taakstellingen op zowel landelijk als provinciaal niveau, een inventarisatie en analyse van ongevalsgegevens en een toetsing van de huidige wegenstructuur aan de uitgangspunten van het Duurzaam Veilig beleid. Tot slot worden maatregelen en activiteiten voor het terugdringen van de verkeersonveiligheid aangegeven op het gebied van infrastructuur, educatie, voorlichting, handhaving en organisatie.

Er wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de verkeersveiligheid op busbanen, hoofdwegennet, (vrijliggend) fietsnet en in verblijfsgebieden (woonwijken). Deze maatregelen vormen ook het uitgangspunt voor de bestemmingsregeling ten aanzien van de verkeersstructuur in het voorliggende bestemmingsplan.

Parkeerbeleidsplan

In december 1999 heeft de gemeenteraad het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Het beleidsplan is richtinggevend bij het nemen van parkeermaatregelen. Dit geldt voor reguleringsmaatregelen in het centrum, maar ook voor maatregelen in de bestaand stedelijk gebied en parkeervoorzieningen in plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden.

De uitgangspunten en doelen voor het parkeerbeleid zijn:

- de parkeersituatie dient voor zichzelf te spreken en is daarom helder en duidelijk;
- maatregelen die door controle en handhaving moeten worden afgedwongen worden zo min mogelijk toegepast;
- verbeteren van de leefbaarheid;
- voldoende parkeerruimte op korte afstand van bestemming;
- een locatiebeleid effectueren volgens SVV-II.

In nieuw te bouwen woonwijken zal worden uitgegaan van een algemene parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning en/of 1,75 parkeerplaats per woning met eigen erf parkeren (waarvan 0,75 in openbaar gebied).

Verder gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Parkeernorm
Bedrijfsruimte	3 pp/100 m ² bvo
Winkels	4,85 pp/100 m ² bvo
Horeca	4,85 pp/100 m ² bvo
Basisschool	2 pp per lokaal + 1
Overige	per situatie te bepalen

Ook voor bestaande woonwijken gelden de genoemde normen, mits de ruimtelijke kwaliteit er niet onder leidt. Handhaving van het parkeerbeleid vindt niet plaats door middel van het bestemmingsplan, maar middels de bouwverordening.

Fietsbeleidsplan 2000

Het rijksbeleid is erop gericht dat de fiets een goed alternatief voor de auto moet zijn, met name in het stedelijke gebied. Dit kan worden gerealiseerd door het aanbieden van korte, veilige en aantrekkelijke fietsroutes en door het onaantrekkelijker maken

van het autogebruik. Ook de combinatie van openbaar vervoer en fiets dient extra aandacht te krijgen, zodat het interlokaal openbaar vervoer beter met de auto kan concurreren. Verder is een belangrijk uitgangspunt het bieden van voldoende en diefstalveilige stallingvoorzieningen.

Op grond van een analyse van het fietsgebruik zijn de volgende gemeentelijke beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- een integrale aanpak om de kwaliteit van fietsvoorzieningen op peil te brengen en te houden;
- het minimaliseren van de verplaatsingsafstand door wonen, werken, onderwijs, winkelen en recreëren zo dicht mogelijk bij elkaar te situeren;
- het beïnvloeden van de reistijdverhouding, zodat deze voor de fiets gunstiger uitvalt dan voor de auto (rechtstreekse fietsverbindingen, auto om);
- het beïnvloeden van de kostenverhouding, zodat het autogebruik duurder is dan het fietsgebruik (bijvoorbeeld d.m.v. parkeergeld);
- het verbeteren van de combinatie fiets-openbaar vervoer, waardoor het openbaar vervoer op de langere afstand een beter vervoersalternatief voor de auto wordt;
- een kwaliteitsverbetering van het fietspaden netwerk, onder meer door doorstroommassen (meest intensief bereden routes) te onderscheiden, die een extra kwaliteitsimpuls krijgen;
- het versterken van relaties tussen de verschillende kernen, door onder meer sociaal veiligere routes te creëren;
- het realiseren van goede, diefstalveilige fietsenstallingen bij winkelcentra, recreatievoorzieningen en knooppunten van openbaar vervoer;
- het imago van het fietsen door communicatie verbeteren.

Indien het beleid niet gewijzigd wordt, zal het aandeel van de fiets in de vervoerwijzeverdeling in 2005 met 10% zijn afgenomen. De gemeente wil echter het huidige aandeel van de fiets in de komende jaren op zijn minst vasthouden. Hierom wordt er een zo volledig mogelijk pakket van maatregelen en projecten uitgevoerd: infrastructurele maatregelen (ontwikkeling en beheer), ruimtelijke ordeningsmaatregelen, integraal verkeersbeleid en promotie.

OV Programma van eisen stadsdienst openbaar vervoer (2003)

Ten behoeve van de aanbesteding van de stadsdienst in Almere zijn de volgende uitgangspunten voor het toekomstig openbaar vervoer opgesteld:

- de bereikbaarheid van de stad op peil houden;
- toekomstige nieuwbouwlocaties tijdig ontsluiten (bij ca. 500 woningen ov);
- de kwaliteit van het stedelijk openbaar vervoer verbeteren (stil, schoon, toegankelijk en comfortabel materieel);
- hogere frequenties (tot 8 bussen per uur op meest ontwikkelde lijnen);
- sneller openbaar vervoer.

De stadsdienst wordt uitgevoerd op vrijliggende busbanen met haltes, in centrumgebieden gemiddeld om de 600 meter en elders gemiddeld om de 500-800 meter (railhalte: 800 meter). Het streven is om 90% van de woongebieden binnen een straal van 400 meter hemelsbreed van een bushalte te realiseren en binnen 800 meter van railhalte, voor werkgebieden is dat 80%. De kruisingen van busbanen met langzaam verkeer worden beveiligd door verkeerslichten en belseignalen. De kruisingen van busbanen met dreven worden altijd ongelijkvloers uitgevoerd. Door het Centrum van Haven loopt de busbaan en er is een busstation.

2.4.4. Specifiek beleid ten aanzien van Almere Haven

Onderzoek BRO Adviseurs

Uit een onderzoek van BRO Adviseurs is gebleken dat het winkelgebied van Almere Haven te langgerekt is, veel 'eenzijdig winkelen' bevat en geen duidelijke uiteinden heeft.

Ontwikkelingsvisie Revitalisering Almere Haven (1997)

In juni 1996 heeft de gemeenteraad het Projectplan Revitalisering Almere Haven vastgesteld. In dit plan worden projecten en initiatieven opgesomd, die moeten bijdragen aan de revitalisering van Almere Haven. Op basis van het projectplan is een Ontwikkelingsvisie opgesteld, die in juni 1997 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarbij zijn de kustzone en het zuidelijk deel van het centrum van Almere Haven aangemerkt als herstructureringsgebied.

In de Ontwikkelingsvisie wordt een samenhangend pakket van revitaliserende maatregelen voorgesteld, bestaand uit:

- een nieuwe ruimtelijke structuur volgens een 'haltermodel';
- herschikking en versterking van functies;
- herinrichting van de openbare ruimte.

Het haltermodel gaat uit van een verdere ontwikkeling van het centrum van Almere Haven rondom twee "polen":

- de noordelijke pool ligt ten noorden van de Openbaar Vervoerbaan en omvat het gebied rondom de Brink;
- de zuidelijke pool ligt aan de zuidzijde van de Openbaar Vervoerbaan. Het betreft het gebied rondom de muziektent en de Havenkom.

Impuls Ruimtelijke Kwaliteit Centrum en Havenkom Almere Haven

De Ontwikkelingsvisie is nader geconcretiseerd in het rapport 'Revitalisering Havenkom en Centrum Almere Haven' dat eind 1999 is gepresenteerd. Voor het jaar 2000/2001 werd er een bedrag gereserveerd in het Meerjaren Investerings Programma, zodat aan de openbare ruimte in het centrum van Almere Haven een kwalitatieve impuls kan worden gegeven. Hiermee is het project Impuls Ruimtelijke Kwaliteit Centrum en Havenkom Almere Haven (IRKAH) een feit.

Bestemmingsplan Centrum Almere Haven

In het kader van dit project is een voorlopig ontwerpplan 'Revitalisering Almere Haven' opgesteld. Nadat het plan gepresenteerd is aan diverse partijen en bewoners, heeft het college het in april 2001 vastgesteld. De raadscommissie voor sociale zaken en Almere Haven heeft in zijn vergadering van 21 mei 2001 met het collegevoorstel ingestemd.

Quick Scan Bombardonlocatie / Zuidelijke pool

In 1999 en begin 2001 is voor de locaties Bombardon en Zuidelijke pool gestart met de voorbereiding van ontwikkelingsplannen. Uiteindelijk is er voor de Bombardon een concept-ontwikkelingsplan opgesteld en zijn er voor de zuidelijke pool stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

In het voorjaar van 2000 leidde een door de VECAM ingezette heroverweging van deze gescheiden ontwikkelingstrajecten tot een studie (quick scan) naar een integrale ontwikkeling van deze beide locaties. Het college heeft op 23 januari 2001 ingestemd met de resultaten van de quick scan.

Ontwikkelingsplan Centrum-Zuid

De resultaten van de quick scan zijn verder uitgewerkt in het concept-ontwikkelingsplan Centrum-Zuid (2001). Het plan voorziet in een integrale ontwikkeling van de locaties Bombardon en zuidelijke pool, met o.a. het aantrekken van een (mini)warenhuis. In het hoofdstuk 'Nieuwe ontwikkelingen' wordt nader ingegaan op de plannen voor deze locaties.

Ontwikkelingsplan voor de kustzone en oostelijke rand

Een andere uitwerking van de 'Ontwikkelingsvisie Revitalisering Almere Haven' betreft het ontwikkelen van de kustzone en de ooststrand van Almere Haven. In juli 2000 is er een ontwikkelingsplan vastgesteld voor de kustzone van Almere Haven, waarin ondermeer wordt voorzien in de verplaatsing van de jachthaven, twee toeristisch-recreatieve trekkers aan het water en wonen op en aan het water. Het gebied van dit ontwikkelingsplan vormt de zuidgrens van het bestemmingsplangebied Centrum Almere Haven. Enkele locaties die nu in dit bestemmingsplan vallen, zoals het water van de haven en de bebouwing van de westelijke landtong (Havenhoofd), zullen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kustzone worden opgenomen.

2.4.5. Geldende bestemmingsplannen

De bestemmingen van de gronden in het centrum van Almere Haven zijn nu geregeld in een drietal verschillende bestemmingsplannen.

De inhoud van deze bestemmingsplannen kan als volgt worden samengevat:

Bestemmingsplan "Centrum, Almere-Haven"

Dit bestemmingsplan is goedgekeurd op 7 oktober 1982. Het plangebied omvat het gehele centrum van Almere Haven, alsmede de havenkom en het Havenhoofd. Het kan worden gekenmerkt als een globaal, op uitvoering gericht plan, dat zowel

het eerst gerealiseerde deel van het centrum omvat als de latere zuidelijke uitbreiding ervan ten zuiden van de busbaan.

In het plan is sprake van de volgende bestemmingen:

- *Centrumvoorzieningen (al dan niet met een medebestemming waterstaatsdoeleinden)*

Binnen deze bestemming zijn toegelaten:

- waterstaatswerken;
- woningen;
- openbare, medische sociale en culturele instellingen (met dienstwoningen);
- detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven (met bedrijfswoningen);
- horecabedrijven (met bedrijfswoningen);
- lichte bedrijvigheid (met toonzalen, kantoren en bedrijfswoningen);
- kantoren (met bedrijfswoningen);
- niet inpandige bijgebouwen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- recreatievoorzieningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, tuinen en erven.

- *Openbare en bijzondere doeleinden*

Binnen deze bestemming zijn toegelaten:

- openbare, medische sociale en culturele instellingen (met dienstwoningen);
- niet inpandige bijgebouwen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- recreatievoorzieningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, tuinen en erven.

- *Woondoeleinden;*

- *Detailhandel en dienstverlening (met bedrijfswoningen);*

- *Kantoren (met bedrijfswoningen);*

- *Bedrijfsvoering*

Binnen deze bestemming zijn toegelaten:

- toonzalen, kantoren;
- bedrijfswoningen;
- niet inpandige bijgebouwen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen, water, tuinen en erven.

- *Kantoren en bedrijfsvoering;*

Binnen deze bestemming zijn toegelaten:

- toonzalen, kantoren;
- bedrijfswoningen;
- niet inpandige bijgebouwen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen, water, tuinen en erven

- *Groendoeleinden, Verkeer, Water (al dan niet met medebestemming waterstaatsdoeleinden);*

- *Tuin.*

Bestemmingsplan "Centrum, 1e herziening 1986"

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het hiervoor genoemde plan en is goedgekeurd op 23 april 1987. Het maakt de vestiging mogelijk van sociaal-culturele, educatieve en andere

maatschappelijke instellingen en activiteiten op een perceel aan de Kerkstraat.

Bestemmingsplan "Centrum Almere-Haven, de Brink"

Ook dit bestemmingsplan is een partiële herziening van eerstgenoemd plan en werd goedgekeurd op 10 juni 1997. Het plan maakt deel uit van de eerste uitvoeringsfase van de revitalisering van Almere Haven en maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- het opknappen van bestaand parkeerdek;
- vergroting van de bestaande supermarkt aan de Brink;
- het realiseren van winkelruimte aan de voorzijde van het parkeerdek;
- de realisatie van 30 appartementen en een kiosk.

Voor zover het bestemmingsplangebied van deze bestemmingsplannen worden bestreken door het voorliggende plan, verliezen deze bij in werking treding daarvan, hun geldigheid. Die vervanging geldt derhalve niet voor met name de buiten het nieuwe bestemming gelegen havenkom en Havenhoofd.

Bestemmingsplan Prostitutiebeleid

In het paraplu-bestemmingsplan Prostitutiebeleid is het gemeentelijke prostitutiebeleid, dat is neergelegd in de Nota Prostitutiebeleid Almere (december 2000), planologisch vertaald. In het bestemmingsplan worden seksinrichtingen en daaraan verwante detailhandel verboden binnen het gehele gemeentelijke grondgebied. Van dit verbod zijn twee bestaande seksinrichtingen uitgesloten. Nieuwe seksinrichtingen zijn alleen toegestaan na wijziging van het bestemmingsplan. Aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Zo kunnen niet alle bestemmingen worden gewijzigd ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting, is vestiging toegestaan tot een bepaald maximum aantal, moeten er bepaalde afstandseisen in acht worden genomen, mag er geen parkeer- of verkeersoverlast optreden en mogen dergelijke inrichtingen een bepaalde maximum omvang hebben.

3. Bestaande situatie

3.1. Ruimtelijke structuur

3.1.1. Stedenbouwkundige structuur

Hoofdstructuur

Het stadsdeel Almere Haven ligt aan het Gooimeer en wordt omgeven door forse groengebieden. Het omringende groen dringt in de vorm van groene wiggen tot diep in de kern door. De directe nabijheid van boscomplexen, grasland en water geeft het stadsdeel een sterk eigen karakter. Almere Haven is opgebouwd uit verschillende, samenhangende bebouwingsclusters. Het geheel is kleinschalig van opzet.



Luchtfoto centrum Almere Haven

Het centrum van Almere heeft zowel elementen van een oud Zuiderzcestadje (pleinen en gracht) als van een modern winkelcentrum (parkeren achter winkels, parkeergarages). Het centrum ligt centraal in het stadsdeel en biedt verschillende voorzieningen. De ruimte achter de winkels maakt door de overmaat aan parkeerplaatsen een minder aantrekkelijke indruk.

Hoewel het centrum aan het Gooimeer grenst, heeft het geen directe verbinding met het water. Het gebied ligt namelijk enigszins verscholen achter de dijk en het buitendijkse recreatiegebied. Ook de introverte, naar binnen gekeerde bebouwing en het dichte groen dragen hiertoe bij.

De woonbuurten rondom het centrum zijn zoveel mogelijk auto-luw opgezet en worden gekenmerkt door relatief veel

laagbouw, die rondom hofjes is gegroepeerd. Het stratenpatroon en de kenmerkende hoekverdraaiing van 45 graden bemoeilijkt een goede oriëntatie.

Door het kleinschalige, groene karakter is de tevredenheid over de woonomgeving in Almere Haven zeer groot: uit de stadsenquête die in 1995 is gehouden blijkt, dat 90% van de inwoners van Almere Haven tevreden is over de ruimtelijke kwaliteit van het stadsdeel.

Neergang en revitalisering

In de loop der jaren is de positie van Almere Haven veranderd. Was Almere Haven aanvankelijk het centrum van Almere, inmiddels heeft zij die positie moeten prijsgeven aan Almere Stad. Hiernaast is er in Almere Haven sprake van een toenemende vergrijzing en gezinsverduunning. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid, dat het draagvlak voor voorzieningen geleidelijk is afgenomen.

Hiernaast is er in Almere Haven sprake van een eenzijdig opgebouwde woningvoorraad. Door het grote aandeel huurwoningen (68%) bestaan er voor inwoners weinig mogelijkheden om door te stromen naar een koopwoning in Almere Haven.

Om de genoemde trends te keren is er een ontwikkelingsvisie opgesteld voor Almere Haven. Hierin worden drie gebieden onderscheiden waarvoor verschillende revitaliseringmaatregelen worden voorgesteld. Het betreft de gebieden Centrum-Zuid, Kustzone en de westelijke Groene Wig. Het programma van maatregelen bestaat o.a. uit de realisatie van nieuwe (koop)woningen en toeristisch-recreatieve voorzieningen en een kwaliteitsverbetering van gebouwen en openbare ruimte. Dit laatste is uitgewerkt in de Impuls Ruimtelijke Kwaliteit Almere Haven (IRKAH). Dit initiatief voorziet in een integrale aanpak van de openbare ruimte, het straatmeubilair en beeldbepalende gevels.

Deelgebieden

Centrum-Zuid

Het zuidelijke deel van het centrum strekt zich uit vanaf de dijk langs het Gooimeer tot aan de busbaan. De belangrijkste toegangswegen tot het gebied zijn de Houtstraat en de Meerstraat. Deze wegen worden echter geblokkeerd door de (te slopen) parkeergarage aan de Westerdreef, waar bezoekers van het centrumgebied moeten parkeren. De Houtstraat en de Meerstraat zijn dan ook niet toegankelijk voor autoverkeer.

Aan het einde van de Meerstraat ligt een plein. Dit plein, vlak bij de havenkom, vormt tevens het begin van de winkelroute. Door de gebrekkige toegankelijkheid ligt het gebied relatief verborgen. Hiernaast is de loopafstand tussen de Westerdreef-parkeergarage en het plein erg groot. Dit zijn belangrijke redenen waarom dit deel van de winkelroute thans niet goed functioneert.

De belangrijkste ruimtelijke elementen in het deelgebied zijn de dijk, het buitendijkse recreatiegebied en de compacte bebouwing van het dichtbevolkte centrum. Hiernaast is het hoogteverschil tussen de dijk en het maaiveld (ongeveer 4,5 meter) een belangrijk stedenbouwkundig gegeven.

In het deelgebied bevinden zich nu een muziekkoepeel, winkels, appartementen (boven winkels) en laagbouwwoningen rondom een binnenhof. In het westelijk deel van het gebied ligt het zorgcentrum voor ouderen de Overloop, de parkeergarage Westerdreef. Het voormalige schoolgebouw de Bombardon is inmiddels gesloopt. De bouwhoogte in het gebied varieert van 1 tot 5 bouwlagen met kap.

Centrum-Noord

Het noordelijke deel van het centrum strekt zich uit vanaf de busbaan tot aan de parkeergarage aan de Brink. Vanaf de busbaan vervolgt de winkelroute zijn weg via de Marktstraat, die uitkomt op de Markt.

De Markt ligt centraal in het deelgebied. Langs de zuidzijde van de Markt loopt een gracht in oost-westelijke richting. Ter plaatse van de Markt wordt deze overkluisd door een brede brug, die als een vergroting van het plein fungeert.

Aan de westzijde ligt het sociaal cultureel centrum Corrosia, in de volksmond "de Roestbak" genoemd. Hierachter, aan de overzijde van de gracht, ligt de scholengemeenschap "De Meergronden". De hoofdingang van deze scholengemeenschap is gelegen in een haakse bocht van de Marktgracht.

Aan de oostzijde van de Marktbrug strekt de gracht, die hier Kerkgracht heet, zich uit tot aan de kerk "Goede Rede". De hoge torenspits van de kerk vormt een belangrijk herkenningspunt in Almere Haven. Vanwege een knik in de Kerkgracht is er geen zichtlijn van de Marktbrug naar de Kerk. Behalve de Marktbrug zijn er nog twee andere bruggen over de Kerkgracht: de Kroegbrug (vlak na de knik) en de Kerkbrug. Direct ten zuiden van de kerk ligt het voormalige raadhuis. In dit -thans leegstaande- kantoor zetelde ooit het Openbaar Lichaam Zuidelijke IJsselmeerpolders. Aan de noordwestzijde van de Markt loopt de winkelroute verder. Na een haakse bocht eindigt deze bij de parkeergarage De Brink. De Schoolstraat vormt noordelijke begrenzing van het centrum.

Beeldkwaliteit en welstand

De beeldkwaliteit van een gebied is een belangrijke factor in de waardering van bewoners en bezoekers voor het woon- en leefklimaat. Het is dan ook van belang om de bestaande kwaliteit zo veel mogelijk te handhaven en deze -waar mogelijk- te vergroten.

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgezet, dat ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan en gewenste ontwikkelingen worden gestimuleerd. Hiernaast is het natuurlijk

van belang om een samenhangend, actief welstandsbeleid te voeren.

De meeste gebouwen in het centrum van Almere Haven zijn ontworpen en gebouwd tussen het einde van de jaren '70 en halverwege de jaren '80. De bebouwing kenmerkt zich door:

- een gemiddelde bouwhoogte van 4 bouwlagen met kap, waarbij sommige bebouwingsaccenten een hogere bouwhoogte hebben;
- een hogere begane grondverdieping met winkel of bedrijfsruimte, soms met arcades;
- het gebruik van baksteen en beton in het gevelbeeld;
- hoekafschuiningen van 45 graden en verspringingen in de gevels;
- voornamelijk platte en soms schuine daken (Deltastraat).

In het kader van de Impuls Ruimtelijke Kwaliteit Almere Haven (IRKAH) is een "gerceedschapskist" ontwikkeld, gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De Nota geeft aanwijzingen omtrent de vormgeving van o.a. (winkel)puien, arcades, en entrecpartijen.

3.1.2. Verkeersstructuur

Autoverkeer

De autoverkeerstructuur in Almere Haven heeft een boomstructuur. Hierbij vormt de Noorderdreef de stam en de Westerdreef en Oosterdreef de hoofdtakken. De hoofdtakken vertakken zich verder in de woonbuurten en eindigen aan de zuidzijde van het centrum.

Beide dreven zijn alleen indirect met elkaar verbonden, bijvoorbeeld via de Strandweg en de Sluiskade. Het centrum van Almere Haven wordt aan de noordzijde ontsloten via de Voorstraat, die aantakt op de Oosterdreef.

Parkeren

De Westerdreef en Oosterdreef eindigen bij grote parkeergarages, respectievelijk de (te slopen) Westerdreef garage en de Sluisgarage.

In en rondom het centrum van Almere Haven is er sprake van een overschot aan parkeerplaatsen. In totaal zijn er circa 1450 pp in het centrumgebied. De hoogste bezetting (67%) komt voor tijdens de vrijdagmorgenmarkt. Toch is er sprake van overlast door geparkeerde auto's. Bewoners klagen over foutparkeerders en moeilijke bevoorradingsituaties op de binnenterreinen achter de winkels.

De parkeergarage aan de Brink en de Sluisgarage worden redelijk goed gebruikt. De parkeergarage aan de Westerdreef wordt slecht gebruikt vanwege de ongunstige ligging ten opzichte van de winkel-as en het onaantrekkelijke verblijfsklimaat in de garage.

Langzaam verkeer

Almere Haven kent een uitgebreid netwerk van fietsroutes. De belangrijkste hoofdroutes zijn radiaal op het centrum gericht.

Hierdoor is het centrumgebied op een snelle manier met de woongebieden verbonden. Rondom het centrum zijn 3 hoofdroutes van belang:

- een eerste route loopt in oost-westelijke richting, via de Gooimeerdijken. Deze route verbindt het centrum van Almere Haven met Amsterdam en Nijkerk;
- de tweede route is eveneens oost-westelijk georiënteerd en loopt dwars door het centrumgebied langs de busbaan;
- ten slotte loopt er vanuit het centrumgebied een belangrijke route via de Rivak en Meergronden in noordelijke richting naar Almere Stad. Deze route is in het Fietsbeleidsplan getypeerd als een doorstroom as, waarvoor extra kwaliteitseisen ten aanzien van de inrichting gelden.

De winkelas is ingericht als een voetgangersgebied en loopt vanaf de Brink aan de noordzijde via Marktgracht, Markt, Marktstraat en Kruisstraat naar de Meerstraat waar de as eindigt. Buiten openingstijden van de winkels is het toegestaan hier te fietsen.

Openbaar vervoer

Almere kent een openbaar vervoerssysteem met vrije busbanen. Het stelsel is zo ontworpen, dat bijna alle bewoners binnen een straal van 400 meter van een bushalte wonen. In Almere Haven is de busbaan in de vorm van een lus aangelegd. In het centrum ligt centraal één bushalte. De loopafstand in het centrumgebied tot de halte bedraagt maximaal 150 meter.

Naast het gemeentelijke bussysteem wordt Almere Haven tevens ontsloten door een regionale openbaar vervoer. Niet alleen bussen maar ook een verbinding, namelijk die tussen Almere en Huizen. Deze verbinding wordt door initiatiefnemer Aqualiner onderhouden sinds januari 2000. Omdat er sprake is van een stijging van het aantal reizigers en gunstige prognoses, zal de veerdienst de komende jaren worden gesubsidieerd door het ministerie van Rijkswaterstaat en de provincies Flevoland en Noord-Holland.

3.1.3. Groenstructuur

Almere Haven wordt omgeven door verschillende bos-, landbouw- en natuurgebieden. Groene wiggen die diep in het stadsdeel doordringen verbinden de stad met het omliggende landschap. Ook in de wijken van Almere Haven is veel groen aanwezig. Dit zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Het centrum heeft een kenmerkende structuur van geknikte straten en waterlopen. Rondom het centrum liggen compacte, op zichzelf staande woonwijken in een groene setting. De wegen zijn afwisselend beplant met bomen, heesters en struiken. De boomstructuren bestaan grotendeels uit lanen van populier, abedl, iep, es, esdoorn, eik en linde. In het plangebied staan geen bomen van grote waarde. Het zijn voornamelijk snelgroeiende bomen zoals abelen, populieren, elzen en platanen (zuidelijke pool).

3.2. Functionele structuur

3.2.1. Detailhandel

De meeste winkels zijn geconcentreerd langs de hoofdwinkelroute. Deze route wordt gevormd door de Brink, de Marktstraat en de Kruisstraat. De hoofdroute heeft aftakkingen langs de Kerkgracht, de Houtstraat en de Meerstraat. Met name langs de aftakkingen was er sprake van leegstand. Het gemeentelijke beleid is gericht op het concentreren van winkels langs de hoofdroute, met beperkte aftakkingen: het zogenaamde "Haltermodel". De concentratie wordt gezamenlijk met de Vereniging van Eigenaren aangepakt. Ook is er een 'citymanager' aangesteld om dit proces te begeleiden.

In 2002 is er een herijking gestart van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (beschreven in hoofdstuk 2). In dit kader is er onderzoek verricht naar de situatie van de detailhandelsstructuur in de verschillende stadsdelen.

De omvang en samenstelling van het winkelapparaat in Almere Haven is weergegeven in onderstaande tabel.

	Aantal verkooppunten	Verkoop vloeroppervlak
Dagelijks aanbod	18	3300 m ²
Niet dagelijks aanbod	51	5900 m ²
Totaal	69	9200 m ²

De winkels in het centrum van Almere Haven hebben met name een verzorgingsfunctie voor het eigen stadsdeel. De functie voor toeristen is nog beperkt. Op het gebied van niet-dagelijkse goederen concurreren de winkels met name met die in Almere Stad. Hierbij spelen vooral complementaire bezoeken een rol.

De belangrijkste trekkers in het winkelcentrum zijn twee supermarkten (C1000 en Super de Boer) en een factory-outlet op het gebied van spijkerbroeken (Big L). Sinds enige tijd loopt het project "Kunst- en cultuurgracht". Hierdoor is langs de Kerkgracht een cluster ontstaan van galeries, aparte winkeltjes e.d. Op vrijdag wordt er op de Markt en de Brink een (goed functionerende) warenmarkt gehouden.

Inwoners van Almere Haven geven 59% van de totale bestedingen aan dagelijkse goederen uit in het centrum van Almere Haven. Van de totale bestedingen aan niet-dagelijkse goederen bedroeg dit in 2000 26%. Zowel de winkels voor dagelijkse als niet-dagelijkse goederen kennen een normale vloerproductiviteit.

Indien de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Almere Haven op een aantal punten wordt verbeterd, kan de detailhandelsfunctie verder worden versterkt:

- de bereikbaarheid en de herkenbaarheid van het centrum dient te worden verbeterd;

- de synergie tussen winkelen en leisure (haven, horeca) kan worden versterkt door o.a. de verbinding tussen de haven en de winkelstraat te verduidelijken;
- door maatregelen gericht op tweezijdige bewinkeling;
- het centrale plein (Markt) kan beter worden benut, door de relatie met het sociaal cultureel centrum 'De Roestbak' te versterken;
- door middel van horeca rond de Markt, de 'loop' door het centrum te bevorderen.

3.2.2. Horeca

In het kader van de "Kwalitatieve visie horecastructuur" (2002) is onderzoek verricht naar de huidige stand van zaken met betrekking tot horeca in Almere en de ontwikkelingen die zich hierin voordoen.

Uit het rapport blijkt, dat Almere Haven 40 horecabedrijven telt. Hiervan zijn er 28 in het centrum gesitueerd. De horeca is met name geconcentreerd rondom de Havenkom. De Sluiskade tussen de Kruisstraat en Havensluis heeft zich ontwikkeld tot een aangesloten horecagebied met autonome aantrekkingskracht. Hier zijn vooral (buitenlandse) restaurants gevestigd; nachthoreca is er nauwelijks. Het aanbod richt zich met name op het midden en lage marktsegment. Op de Veerkade ligt brasserie Bakboord. Dit restaurant richt zich op de bovenkant van de markt. In het winkelcentrum van Almere Haven is voornamelijk daghoreca gevestigd (ijssalon, snackbar), enkele (ect)cafés en een restaurant. De horeca in het centrum is vooral gericht op de bevolking van het eigen stadsdeel. Wat betreft de dag- en avondhoreca heeft deze een bovenlokale functie, gericht op heel Almere en op recreanten en toeristen. Verdere uitgroei behoort tot de mogelijkheden.

3.2.3. Kantoren

Op verschillende plaatsen in het centrum van Almere Haven zijn kantoren gevestigd. Kantoren bevinden veelal langs de aftakkingen van de hoofdwinkelroute. De kantoorfunctie komt soms voor in de vorm van kleinschalige kantoorruimtes op de begane grondverdieping (tussen winkels of andere centrumfuncties). Hiernaast zijn in en rond het centrum ook grootschaliger kantoorruimtes te vinden.

Het aanbod van kantoorruimte in Almere Haven overtreft veruit de vraag. Veel kantoorruimte staat daarom leeg. In de beginperiode van Flevoland en Almere zijn er in Almere Haven veel overheidskantoren gebouwd, waaronder het stadhuis, de Rijksdienst IJsselmerpolders en het Openbaar Lichaam Zuidelijke IJsselmerpolders. Na het vertrek van deze instellingen is de beschikbare kantoorruimte nauwelijks meer opgevuld.

De beschikbare kantoren worden gekenmerkt door een slecht aan- en uitzicht, een technisch verouderde staat, ook ten aanzien van de marktwensen, en in sommige gevallen een slechte bereikbaarheid.

De beschikbare kantoorruimte in Almere Haven kan dan ook niet concurreren met het aanbod van moderne kantoorruimte in Almere Stad.

Vanwege het structurele overschot aan kantoorruimte is reductie van het aanbod wenselijk. Dit geldt met name voor kantoorruimte in het centrum van Almere Haven.

3.2.4. Sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen

Veel sociaal-culturele voorzieningen zijn geconcentreerd in het noordelijke deel van het centrum. Aan de Markt ligt het gebouw Corrosia ('de Roestbak'). In dit gebouw is ook de SBK, het theater, het ouderencentrum, het Cultureel Centrum Corrosia, galeries Art-and-Vision en De Cirkel gevestigd, alsmede het Centrum voor Architectuur, Stedenbouw en Landschap van Almere (CASLA). Deze instelling draagt vanuit Almere Haven bij aan de promotie en conservering van de Almeerse stedenbouw, architectuur en landschapskunst.

Ten noorden van de Markt, aan de Schoolstraat, is de bibliotheek gevestigd. Aan de oostrand van het centrum, aan de Kerkgracht, ligt het kerkelijk centrum De Goede Rede. Tevens is aan de Kerkgracht Avanti, centrum voor emancipatie, gevestigd. In de Kerkstraat 52 is het jongerencentrum Traptonov gevestigd.

Ook in het zuidelijke deel van het centrum zijn enkele sociaal-maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Langs de busbaan in het centrum is het politiebureau gevestigd (Bivak 1). Langs de westgrens van het plangebied, ligt het verzorgingshuis De Overloop.

3.2.5. Onderwijs

De belangrijkste onderwijsconcentratie in Almere Haven is de scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs "De Meergronden".

De scholengemeenschap ligt aan de rand van het centrum, iets ten westen van de Markt. Vanaf het schooljaar 2003-2004 heeft de openbare scholengemeenschap de Meergronden de eerste en tweede verdieping van het kantoorgebouw aan de Haak 58-60 in gebruik genomen als tijdelijke voorziening voor een periode van 5 jaar. Ook zijn er op het schoolplein van het hoofdgebouw van de Meergronden enkele tijdelijke lokalen in gebruik genomen.

Bovendien heeft het Groenhorst College (een VMBO school voor agrarische opleidingen) zich voor de periode augustus 2003 tot januari 2006 in het kantoorgebouw aan de Kerkstraat gevestigd.

3.2.6. Medische en zorgvoorzieningen

Aan de Markt ligt het cultureel centrum Corrosia, waarin ook het ouderencentrum is gevestigd. Aan de overzijde van Corrosia ligt de apotheek.

Ten noorden van de Markt, aan de Schoolstraat, is het gezondheidscentrum De Haak gevestigd.

3.3. Archeologie

3.3.1. Beleid

In 1992 is in Valletta, de hoofdstad van Malta, het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed afgesloten. Het verdrag van Malta regelt onder meer dat het archeologisch belang wordt meegewogen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening. Het verdrag wordt momenteel in de Nederlandse wetgeving uitgewerkt.

De provincie Flevoland schenkt in haar archeologiebeleid specifiek aandacht aan het feit dat archeologie een bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en daarom een bouwsteen vormt voor de inrichting van de ruimte. Verder geeft de provincie in het Provinciaal Omgevingsplan Flevoland 2000-2004 aan, dat alleen in het uiterste geval -als behoud ter plaats echt niet lukt- kan worden overgegaan tot opgravingen.

De gemeente Almere sluit zich in haar beleidsnota 'Archeologische Monumentenzorg Gemeente Almere 2001-2005' (2001) aan bij dit beleid, door zich tot doel te stellen om een representatief deel van het archeologisch erfgoed duurzaam in de bodem te behouden en bij ruimtelijke planvorming te streven naar inpassing van archeologische waarden. Deze aanpak gaat gepaard met planologische bescherming via het bestemmingsplan. Hiermee sluit de gemeente bij het rijksbeleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg en op de aanstaande wijziging van de Monumentenwet 1988.

3.3.2. Algemeen

Het archeologisch erfgoed van de gemeente Almere omvat steentijdvindplaatsen en scheepswrakken uit historische tijden.

In de steentijd was het grondgebied van Almere, evenals de rest van de provincie Flevoland, bewoond. Voor zover wij nu weten, woonde men bij voorkeur vlakbij of op de wat hogere delen van het rijk geschakeerde (dekzand)landschap. In de steentijd verruilde de mens zijn bestaan als jager en visser voor dat van landbouwer en veeteler.

Door de zeespiegelstijging verdween dit oude dekzandlandschap geleidelijk onder water, waarin sinds de Middeleeuwen schepen zijn vergaan. Deze schepen worden nu weer als scheepswrakken in de polder teruggevonden.

Scheepswrakken en het oude dekzandlandschap met de bijbehorende bewoningssporen zijn in de ondergrond van Almere zeer goed bewaard gebleven. Uniek, niet alleen voor Nederland, maar ook in internationaal opzicht.

3.3.3. Almere Haven

Volgens de Archeologische Monumenten Kaart (1997) is het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Marktgracht onderdeel van een terrein van archeologische betekenis (CMA-code 26C-A13).

In dit terrein van archeologische betekenis, dat zich tot ver buiten Centrum Almere Haven uitstrekt, liggen negen pleistocene dekzandopduikingen in de ondergrond. Hier kunnen archeologische waarden uit de midden- en jonge steentijd worden aangetroffen, maar deze zijn hier nog niet aangetoond.

Uit recent onderzoek blijkt dat ook buiten deze pleistocene dekzandopduikingen -dus buiten de terreinen van archeologische betekenis- archeologische waarden kunnen worden aangetroffen. Zo zijn er in het plangebied Villapark Hout verscheidene steentijdperk vindplaatsen aangetoond. Hierbij zijn talrijke vuurstenen voorwerpen aangetroffen.

In het hele plangebied Centrum Almere Haven zijn dezelfde soort archeologische waarden te verwachten als in Villapark Hout. Wel is het mogelijk dat door bouwwerkzaamheden in het verleden steentijdsporen plaatselijk zijn verstoord.

Om te voorkomen dat archeologische waarden ongezien verloren gaan, dient in het kader van dit bestemmingsplan een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat er daadwerkelijk sprake is van te behouden archeologische waarden, dan kunnen deze middels inpassing of - in het uiterste geval- middels archeologische opgraving worden bewaard. Het archeologisch vooronderzoek is alleen nodig op plaatsen waar werkzaamheden of werken worden voorzien die:

1. Bedreigend zijn voor archeologische waarden en effect hebben op de bodemgesteldheid dieper dan 1,50 meter min maaiveld, en
2. Een omvang hebben van 1000 m² of meer.

Hoewel binnen het plangebied nog geen scheepswrakken bekend zijn, is het wel denkbaar dat zich in de ondergrond van het plangebied scheepswrakken bevinden. Men dient er rekening mee te houden dat scheepswrakken aangetroffen kunnen worden bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden. Mocht dat het geval zijn, dan dient dat, conform artikel 47, de Monumentenwet 1988, onverwijld aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente gemeld te worden. Burgemeester en wethouders melden deze vondst vervolgens onmiddellijk aan de ROB (Monumentenwet 1988, art. 47). De ROB kan vervolgens de werkzaamheden tijdelijk stopzetten in het belang van archeologisch onderzoek (metingen, opgraving; Monumentenwet 1988, artikel 42). Eventuele schade die de rechthebbende daardoor lijdt, wordt door de staat vergoed.

3.3.4. Planologische regeling

Naast het gebied dat op de Archeologische Monumentenkaart van Flevoland is aangegeven als gebied met archeologische

betekenis, heeft ook het overige deel van het plangebied de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde" gekregen.

Doel van deze bestemming is het beschermen van de archeologische waarde van het gebied, door middel van het mogelijk maken van archeologisch vooronderzoek in geval van mogelijk versturende activiteiten.

Een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO maakt het mogelijk om deze bestemming op basis van de resultaten van deskundig archeologisch onderzoek te laten vervallen, dan wel te veranderen in de bestemming "archeologisch waardevol terrein".

3.4. Milieuaspecten

3.4.1. Bodem

Oorspronkelijk bestond de bodem van het herinrichtingsgebied uit holocene klei-, zavel en veenlagen, gelegen op een pleistoceen zandpakket. Voorafgaande aan de bouwactiviteiten, circa 25 jaar geleden, is het gebied opgehoogd met circa 1 meter zand.

Historisch gezien is er geen reden om te veronderstellen dat er verontreinigingen in het gebied aanwezig zijn.

In het herinrichtingsgebied is alleen ter plaats van de voormalige school, aan de Houtstraat 1 bodemonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de bodem onder de voormalige school bijmengingen met puin zijn aangetroffen en dit heeft geleid tot verhoogde concentraties aan PAK's.

Voor het overige gebied zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Er zijn geen aanwijzingen dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, wel bestaat de mogelijkheid van puinbijmenging in de grond onder bestaande wegen en/of gebouwen.

3.4.2. Water

Grondwater

De grondwaterstroming wordt sterk bepaald door de lage polderpeilen. In het gebied is een kweelstroom aanwezig die zoet maar nutriënt- en ijzerhoudend kan zijn. Metingen in de watergang bij de Hoven, in het noordelijke deel van het plangebied, geven aan dat de oppervlaktewaterkwaliteit de normen uit de 4^e nota Waterhuishouding met betrekking tot nutriënten overschrijdt. Er blijkt met name sprake te zijn van een hoog fosfaatgehalte. Bij de aanleg van de grachten in Almere-Haven is de waterbodem met een afdichtende laag bedekt om te grote kwel tegen te gaan.

Oppervlaktewater

Vrijwaringszone dijken

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de dijk langs het Gooimeer. Omdat deze dijk een belangrijke waterstaatkundige functie heeft, voorziet het geldende bestemmingsplan in een zogenaamde vrijwaringszone aan weerszijden van deze dijk. Ook het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een dergelijke planologische Bestemmingsplan Centrum Almere Haven

bescherming, in de vorm van de medebestemming "Waterkeringsdoeleinden". De strekking van deze bestemming is tot stand gekomen in overleg met het Waterschap Zuiderzeeland. Om een goede afstemming te bewerkstelligen tussen de Waterschapskeur en het bestemmingsplan is in de voorschriften van dit bestemmingsplan expliciet aangegeven dat op de gronden met de bestemming "Waterkeringsdoeleinden" de Keur van het Waterschap van toepassing is.

Kerkgracht en Marktgracht

De Kerkgracht en Marktgracht geven het centrum van Almere Haven een stedelijk karakter. Het water wordt begrensd door een kademuur. Er is sprake van een door middel van een pompinstallatie en stuwen verhoogt peil van 2.95 meter -NAP. Uit het Waterplan blijkt dat het -vanuit het oogpunt van waterkwaliteit- belangrijk is om een stroming in de Kerkgracht en Marktgracht te realiseren. Het water in deze grachten stroomt af naar de gracht bij de Hoven of de Werven.

Gracht bij de Hoven en de Werven

De Kerkgracht loopt in oostwaartse richting door naar de wijk De Werven. De Marktgracht loopt in westwaartse richting door langs de wijk De Hoven. Beide grachten slingeren vervolgens door de wijken en vormen een duidelijk aanwezig, structurerend element. De watergangen, die zorgen voor de afwatering van de wijken, zijn over het algemeen vrij breed, hebben blauwe oevers en bieden een afwisselende aanblik. De watergangen hebben conform het beheerplan Stadswateren de hoofdfunctie "wijk gebonden water". Het accent ligt op de parkfunctie. Dit betekent dat er sprake is van een mengeling van verblijfs-, natuur- en esthetische functies. Het water biedt de bewoners de mogelijkheid om "voor de deur" te vissen, te picknicken of te kanoën. Het streefpeil van de watergangen is 4.80 m -NAP. De watergangen wateren uiteindelijk af op de Lange Wetering.

Lange Wetering

De Lange Wetering heeft conform het beheerplan Stadswateren de hoofdfunctie "Blauw/groene ader". De wetering bestaat uit een hoofdvaartroute en een ecologische verbindingzone van secundair belang. De breedte lijkt voldoende voor het gelijkwaardig samengaan van de functies natuur en recreatie. De Lange Wetering is circa 25 meter breed en heeft een ontwerpdiepte van 1,5 meter. Het streefpeil van de Lange Wetering ligt, afgezien van peilfluctuaties, op 5.20 m -NAP. De Lange Wetering staat in contact met de Hoge Vaart.

Het Waterplan Almere omvat een inventarisatie en een analyse van het watersysteem van de gemeente Almere. In het Waterplan wordt geconcludeerd dat het watersysteem ruim voldoende gedimensioneerd is om neerslag te bergen en af te voeren.

Uit modelberekeningen die voor het Waterplan zijn uitgevoerd bleek dat ook in extreem natte perioden (WB 21 situatie, een hevige bui met een herhalingstijd van meer dan 100 jaar) het watersysteem in Almere-Haven voldoet aan de huidige richtlijnen.

Het Waterschap heeft in overleg aangegeven dat de waterkwaliteit in met name de Marktgracht en Kerkgracht aandacht behoeft. Doorstroming is hier belangrijk. Ook zal aandacht moeten worden besteed aan de herkomst van het opgepompte water.

Riolering

Er is in het plangebied sprake van een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden stelsel bestaat uit twee buizenstelsels:

één stelsel (het DWA) voert het afvalwater via vrijvallyeidingen en rioolgemalen af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie op de Vaart. De rwzi loost vervolgens op de Lage Vaart.

Het andere stelsel voert afgestroomde neerslag plus drainagewater (het drainagesysteem is gekoppeld aan het regenwaterriool) af naar het oppervlaktewater. Het komt via uitstroombakken van het regenwaterriool in het oppervlaktewater terecht.

Dit geldt tevens voor het door de neerslag meegevoerde vuil, dat daardoor een bedreiging kan vormen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Bij nieuw te realiseren verharding dient hiermee zoveel mogelijk rekening te worden gehouden. Zo dient het afstromende regenwater van de nieuwe parkeerplaats via een lokale zuivering (bijvoorbeeld een filterberm) af te stromen naar oppervlaktewater.

Watertoets

Zoals gebruikelijk in Almere heeft het aspect water een vaste plaats in het planproces. Tijdens het voorbereidingstraject van het ontwikkelingsplan en in het kader van het voorliggende bestemmingsplan is regelmatig overlegd met het Waterschap. Sinds eind 2002 gebeurt dit 3 keer per jaar. Een vast agendapunt tijdens deze overleggen zijn de lopende ontwikkelingen in de diverse stadsdelen. Het plan Centrum Almere Haven is dan ook meerdere keren aan de orde geweest. Met betrekking tot het Ontwikkelingsplan is desgevraagd door het Waterschap bevestigd dat met tevredenheid kon worden ingestemd met de opgenomen waterparagraaf. In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro heeft het Waterschap laten weten dat zij geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen.

Vrijwaringszone (t.b.v. toekomstige dijkversterking)

Op 22 november 2002 heeft de provincie Flevoland een bijeenkomst georganiseerd over de vrijwaringszones die waren opgenomen in de toenmalige 5e Nota Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van toekomstige dijkversterkingen. De bijeenkomst had als thema dat er nu al rekening moet worden gehouden met een eventuele toekomstige dijksverhoging (in dit geval de Gooimeerdijk) met 2 meter, in verband met de stijging van de zeespiegel. Hierbij dient het bouwen binnen een zone van 100 meter binnendijks en 175 meter buitendijks te worden voorkomen.

Bij de bespreking waren naast de provincie Flevoland ook Rijkswaterstaat, het Waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Almere aanwezig. De inspectie VROM was verhinderd. Doel van de bijeenkomst was het zoeken naar maatwerkoplossingen, waarbij zowel ruimte wordt geboden voor toekomstige dijkversterkingen als ook voor (vergevoerde) ruimtelijke plannen van de gemeente Almere.

Tijdens de bijeenkomst zijn de ruimtelijke plannen van de gemeente Almere nader toegelicht. Er is afgesproken dat middels een apart overleg tussen deskundigen van Rijkswaterstaat, provincie en Waterschap en met de verschillende projectleiders van de gemeente Almere gezocht zal worden naar maatwerkoplossingen. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 8 januari 2003.

In het overleg van 8 januari 2003 is ten aanzien van de Bombardon locatie geconcludeerd dat het hier om hernieuwbouw gaat. Deze hernieuwbouw heeft geen consequenties voor de ruimte die benodigd is voor de dijkversterking, mits de (her)nieuwbouw plaatsvindt binnen de huidige rooilijnen ten opzichte van de dijk.

In dit bestemmingsplan zijn de betreffende rooilijnen vastgelegd in de vorm van een bestemming waarbinnen mag worden gebouwd. In het gebied tussen deze bestemming en de dijk is de bestemming Groenvoorzieningen van toepassing. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

3.4.3. Natuurwaarden

Algemeen

Dankzij de stedenbouwkundige opzet van Almere Haven dringt de natuur uit het landelijk gebied via de groenstructuur tot diep in het stedelijk weefsel door. Almere Haven heeft een goed ontwikkelde vogelpopulatie. Het centrum grenst aan het Gooimeer, een ecologisch kerngebied dat deels de status van natuurbeschermingsgebied heeft. De rust en openheid van het Gooimeer vormt een interessant contrast met het stedelijke gebied van het centrum van Almere Haven.

Natuur is een belangrijk onderdeel van de belevingswaarde van het stedelijk groen en draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Wetgeving

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn uit 1979 heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de lidstaten te beschermen door een verbod op het doden en vangen van vogels en op het vernielen, rapen, of in bezit hebben van hun eieren (soortenbescherming). Lidstaten van de Europese Unie hebben zich ertoe verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende vogelpopulaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. Ook moeten Speciale Beschermingszones worden ingesteld die voldoende groot en gevarieerd zijn en afdoende worden beschermd (gebiedsbescherming).

Habitatrichtlijn

Sinds 1992 is binnen de Europese Unie naast de Vogelrichtlijn ook de Habitatrichtlijn van kracht. Deze richtlijn heeft betrekking op de bescherming van de leefgebieden van planten- en diersoorten anders dan vogels en op de bescherming van natuurlijke biotopen (gebiedsbescherming). Vergelijkbaar met de Vogelrichtlijn verbiedt deze richtlijn het vangen, doden, plukken en ontwortelen van planten en dieren, het in bezit hebben of verhandelen ervan en het opzettelijk verstoren of vernielen van hun voortplantings- en rustplaatsen (soortenbescherming). Ook volgens deze richtlijn moeten Speciale Beschermingszones worden ingesteld (gebiedsbescherming).

Daar waar de vogel- en habitatrichtlijn nog niet in de Nederlandse wetgeving zijn vertaald, geldt de directe werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is in de Flora en Faunawet geregeld, de gebiedsbescherming zal op termijn worden geïmplementeerd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet.

Het plangebied centrumgebied Almere Haven is niet gelegen in de nabijheid van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden. Daarom zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten zoals bedoeld in artikel 6 lid 3 van de Habitatrichtlijn.

Flora en Faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. De Flora- en Faunawet (een kaderwet) vervangt een aantal bestaande wetten met regels op het gebied van in het wild levende flora en fauna. De wet heeft tot doel de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid aan in het wild levende plant- en diersoorten als functionele elementen van het ecosysteem waarvan zij deel uitmaken. In de wet worden in de artikelen 3 tot en met 7 de aanwijzing van beschermde dier- en plantensoorten geregeld. In de wet staat het beschermingsbeginsel voorop (nec tenzij). De artikelen 8 tot en met 18 beschrijven de verbodsbepalingen.

Natuurbeschermingswet (1998)

Een belangrijk deel van de Nederlandse natuurgebieden is planologisch beschermd door Planologische Kernbeslissingen of door het Structuurschema Groene Ruimte. Toepassing van de Natuurbeschermingswet geeft bijzondere en kwetsbare gebieden

een extra beschermde status (natuurbeschermingsgebied). Anno 2002 wordt gewerkt aan een aanpassing van de Natuurbeschermingswet teneinde de Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in de Nationale wetgeving op te nemen.

Boswet

Bij het kappen van bossen die vallen onder de Boswet dient een vergunning tot velling van de houtopstanden te worden verkregen en is er sprake van een herplantplicht. Waar bos wordt geveld om stadsuitbreiding mogelijk te maken is het uiteraard niet mogelijk ter plaatse te herplanten. Dit kan wel elders gebeuren, op gronden waar voorheen geen houtopstanden stonden. In dat geval is er sprake van compensatie.

Inventarisatie

In 2002 heeft in het deel van het plangebied dat direct grenst aan de Gooimeerdijk een inventarisatie plaatsgevonden. Het overige deel van het plangebied is in 2003 onderzocht. Tijdens deze inventarisaties is -naast broedvogels- alleen de in Almere zeer algemene brede wespenorchis aangetroffen.

3.4.4. Geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich geluidszones langs alle wegen, met uitzondering van:

- Woonerven.
- 30 km/uur-zones.
- Wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat, dat de geluidbelasting op de gevels van aanliggende woningen op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op nieuwe situaties binnen een zone, moet de gemeenteraad de wettelijke geluidbelastingen binnen zones in acht nemen. Van een nieuwe situatie is sprake als een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de bouw van woningen of de aanleg of een reconstructie van een weg. Dit bestemmingsplan maakt de aanleg mogelijk van een nieuw weggedeelte: ongeveer ter plaatse van de huidige Houtstraat en Meerstraat loopt de Singel in de richting van de Havenkom.

Het centrum van Almere Haven is aangewezen als 30 km zone. Ook het nieuwe weggedeelte zal worden aangewezen als 30 km zone. Hierom is er geen sprake van een geluidzone rondom het nieuwe weggedeelte. Ten aanzien van deze weg hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt ook voor de overige wegen in het centrum van Almere Haven, met uitzondering van de busbaan.

In het kader van dit bestemmingsplan worden er nieuwe woningen gerealiseerd binnen de geluidzone rondom de busbaan. Daarom moet beoordeeld worden of er ter plaatse van deze geluidgevoelige bestemming wordt voldaan aan de

voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het woonblok dat naast het wooncomplex aan de Nieuwstraat is geprojecteerd is hierbij maatgevend. Dit blok ligt het dichtst bij de busbaan en wordt niet afgeschermd door andere bebouwing.

Om de geluidbelasting ter plaatse van dit woonblok te bepalen is akoestisch onderzoek uitgevoerd (TM, 18 september 2003). Dit onderzoek heeft uitgewezen dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van dit woonblok niet wordt overschreden. Er hoeven derhalve geen maatregelen te worden getroffen of hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Het akoestisch onderzoeksrapport is als (separate) bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Verder voorziet dit bestemmingsplan in de mogelijkheid om binnen of ter plaatse van de bestaande kantoorgebouwen langs de busbaan, die zijn voorzien van de bestemming 'Gemengde doeleinden', woningen te realiseren. Door middel van akoestisch onderzoek (Gemeente Almere, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, kenmerk DSO/2004/4087ak, 7 oktober 2004) is de geluidbelasting op deze kantoorgebouwen bepaald, conform de Standaard-rekenmethode II van het nieuwe Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaier RMV 2002. Uitgangspunt voor het onderzoek is de toekomstige situatie tot 2020, overeenkomstig het Akoestisch busboekje (Royal Haskoning, februari 2001). Het akoestisch onderzoeksrapport is als (separate) bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van een aantal van deze panden sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het betreft de panden Kerkstraat 66-90 en Haak 58-60. De hoogste geluidbelasting bedraagt hier 51 dB(A), na aftrek van 5 dB(A) conform artikel 103 van de Wet geluidhinder. De overschrijding vindt plaats op de gevels die gericht zijn op de busbaan. Op de overige gevels en op de overige panden wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Voor de genoemde locaties is in het kader van dit bestemmingsplan een hogere grenswaarde aangevraagd. Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland hebben deze bij besluit van 27 januari 2005 verleend.

3.4.5. Luchtkwaliteit

De Nederlandse regering heeft in het Besluit luchtkwaliteit (2001) normen vastgelegd voor de luchtkwaliteit in Nederland. Verder is bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen.

In het Besluit luchtkwaliteit is expliciet een koppeling aangebracht met de ruimtelijke ordening. Bij het maken van ruimtelijke plannen moeten overheden de gevolgen voor de luchtkwaliteit meewegen. Hierbij dient vooral aandacht te worden besteed aan gevoelige bestemmingen:

- woonbestemmingen (inclusief tuin);

- scholen, ziekenhuizen, verzorgingshuizen en andere gebouwen waar zich gevoelige groepen bevinden (inclusief tuinen en verblijfsruimten);
- sportvelden, fietspaden en wandelpaden.

Ook indien wel wordt voldaan aan de normen moet luchtkwaliteit in de belangenafweging worden betrokken en moet hierover verantwoording worden afgelegd. Conform het Besluit luchtkwaliteit heeft de gemeente Almere onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in Almere Haven.

In en rondom het plangebied liggen verscheidene wegen. Met behulp van het computermodel CAR-II is berekend, of er in het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit. Voor de berekeningen is een worst-case-scenario benadering als uitgangspunt gekozen. Hierbij is uitgegaan van de hoogst voorkomende intensiteit binnen het gebied en het grootste voorkomende aandeel vrachtverkeer (8%). De Westerdreef kan worden getypeerd als een normale stadsweg met weinig tot geen bomen. Op sommige weggedeelten is sprake van (tweezijdige) bebouwing. (typering 3b).

Voor deze maatgevende weg is berekend wat de minimale afstand is waarop wordt voldaan aan de grenswaarden volgens het Besluit luchtkwaliteit. Hierbij zijn de strengst mogelijke grenswaarden in acht genomen, zoals die zullen gelden in 2010.

Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarden -zelfs op 5 meter uit het hart van de weg- niet worden overschreden. Hieruit kan worden afgeleid dat bij alle wegen in het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen deze zone.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect Luchtkwaliteit geen knelpunten aanwezig zijn. Overigens zal de gemeente op grond van het Besluit luchtkwaliteit wel luchtkwaliteit blijven monitoren.

3.4.6. Externe veiligheid

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen blijkt uit het rapport Actualisatie risico-inventarisatie Flevoland (2000), deelrapport transport, het volgende.

Wegtransport

Uit berekeningen blijkt dat bij geen van de belangrijkste doorgaande wegen (snelwegen en dreven) het plaatsgebonden risiconiveau (PR) een waarde van 10^{-6} per jaar bereikt. Op grond van het berekende PR en de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen is op voorhand duidelijk dat het groepsrisico verwaarloosbaar is.

Dit geldt ook voor het voor dit bestemmingsplan relevante onderliggende wegennet, in verband met de geringe omvang van de vervoersstroom van gevaarlijke stoffen. Redelijkerwijs te

voorzien veranderingen in de vervoersstroom en/of bevolkingsdichtheden voor de komende 10 jaar zullen –gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan– hierin evenmin een verandering te zien geven.

Transport over water

De belangrijkste transportroutes zijn vooral rondom de provincie gelegen. De omvang en aard van de transportstromen over de vaarten en kanalen in de provincie is van zodanige aard, dat zij geen noemenswaardige risico's opleveren. Zo bereikt het plaatsgebonden risico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over doorgaande vaarwegen (waaronder de belangrijke vaarweg Amsterdam-Lemmer via de Houtribsluizen) nergens een niveau dat hoger is dan de 10^{-7} per jaar. Op grond van de berekende PR-contouren en de afstanden van de hier beschouwde vaarwegen tot de oever, is op voorhand duidelijk dat het groepsrisico nihil is en van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico geen sprake is.

Dit geldt ook voor de voor dit bestemmingsplan relevante vaarweg over het Gooimeer, in verband met de geringe omvang van de vervoersstroom van gevaarlijke stoffen en de relatief grote afstand tot het plangebied. De Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (2003) Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (2003) bevestigen deze conclusies.

Inrichtingen

Het onderhavige bestemmingsplan ligt niet binnen het invloedgebied van een risicovolle inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is en/of van een ruimtelijk plan waarin risicovolle inrichtingen liggen. Verder voorziet dit plan niet in de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor het onderhavige plan is dit Besluit dan ook niet van toepassing.

Vuurwerk

In de gemeentelijke beleidsnota 'Ruimtelijke implementatie Vuurwerkbesluit' (2004) is bepaald dat de opslag en verkoop van professioneel vuurwerk in Almere verboden is. Voor consumentenvuurwerk geldt, dat opslag en verkoop in bestaande woongebieden en centra wordt bevroren en in nieuwe verboden. Voorliggend bestemmingsplan sluit de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, waaronder vuurwerk, expliciet uit. Door middel van vrijstelling kan van geval tot geval worden beoordeeld of de opslag van vuurwerk op specifieke locaties kan worden toegestaan. Bij de overweging omtrent vrijstelling dient specifiek aandacht te worden besteed aan het aspect externe veiligheid.

4. Nieuwe ontwikkelingen

4.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe, actuele planologische regeling voor het centrum van Almere Haven.

Hiernaast maakt het bestemmingsplan ook enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk in het zuidelijke deel van het centrum.

De geplande ontwikkelingen vloeien voort uit de Ontwikkelingsvisie Revitalisering Almere Haven. De ontwikkelingen in het centrum van Almere-Haven zijn verder uitgewerkt in het Ontwikkelingsplan Centrum-Zuid Almere Haven (juli 2002). In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen kort samengevat.

4.2. Ruimtelijke structuur

4.2.1. Hoofdstructuur

Voor de versterking van het winkelcentrum is het belangrijk dat het winkelapparaat wordt geconcentreerd. Deze concentratie zal plaatsvinden rondom de centrale as Brink-Markt-Kruisstraat. Aan de noordzijde en zuidzijde van de centrale as komen twee "polen". De basis voor de noordelijke pool wordt gevormd door een supermarkt en diverse speciaalzaken met dagelijkse goederen (zoals een bakker, slager, groentenboer). De basis voor de zuidelijke pool wordt gevormd door toevoeging van een (mini)warenhuis. Aan beide polen dient voldoende parkeerplaats te zijn. Het principe van concentratie rondom een centrale as en de twee polen wordt ook wel het "haltermodel" genoemd.



Haltermodel

In het centrum kan een aantal deelgebieden worden aangewezen. Deze deelgebieden hebben elk een eigen functie en sfeer. Hierdoor kunnen winkels en voorzieningen in elkaars nabijheid

elkaar versterken. In het centrum kunnen de volgende deelgebieden worden onderscheiden:

1. Noordelijke pool

Het gebied rond de Brink functioneert reeds als "pool". In dit gebied is een concentratie van winkels voor dagelijkse goederen aanwezig, waaronder een supermarkt.

2. Cultuuras

Het gebied van de Markt en de Kerkgracht ontwikkelt zich tot de culturele as van Almere Haven. Het project "Kunst- en cultuurgracht" voorziet in de vestiging van atelierwoningen, tweedehandswinkels, expositieruimten e.d. in vrijgekomen winkelruimte. Inmiddels zijn er al verscheidene van deze functies in het gebied gevestigd.

Hiernaast is het Kerkcentrum Goede Rede ook beschikbaar voor andere activiteiten.

3. Winkelstraat

Het huidige winkelaanbod is vooral gericht op frequent non-food bezoek. Er wordt gestreefd naar een aanvullend aanbod ten gunste van meer recreatieve bewinkeling door bezoekers en toeristen.



Ruimtelijke hoofdstructuur

4. Wonen en kantoren

Het Bastion, de winkelruimten aan de Houtstraat en de Bombardon vormen samen een gebied met gebouwen die geen functie meer hebben, met uitzondering van de woningen boven de leeggekomen winkelruimten. Dit bestemmingsplan voorziet onder andere in de herontwikkeling van een deel van dit gebied. Op de geplande ontwikkelingen wordt in de volgende paragrafen verder ingegaan.

Ook aan de oostzijde van het centrum is sprake van leegstand. Hier bevindt zich o.a. het voormalige raadhuis dat grotendeels leegstaat.

Aan deze gebieden dient een nieuwe invulling te worden gegeven. In eerste instantie wordt gestreefd naar hergebruik van leegstaande kantoorruimte door instellingen of voorzieningen.

Indien hergebruik niet mogelijk blijkt ligt herbestemming voor de hand. Er wordt onderzocht of verbouwing tot woonruimte voor specifieke doelgroepen (ouderen of juist jongeren) mogelijk is. Indien hergebruik of verbouwing niet mogelijk is, zou kunnen worden overgegaan tot sloop. Op de bewuste locaties kunnen dan nieuwe woningen worden gerealiseerd.

5. Zuidelijke pool

In het zuidelijke deel van het centrum ligt een kans om de relatie tussen het centrum en de kustzone te versterken. Ter plaatse van het plein waar thans nog de muziekkoepeel staat, wordt een aantrekkelijk winkelgebied als zuidelijke pool ontwikkeld. De vestiging van een trekker in de vorm van een (mini)warenhuis op deze locatie is zeer belangrijk voor het gehele winkelcentrum.

4.2.2. Ontwikkelingen in Centrum-Zuid

Het ontwikkelingsplan Centrum-Zuid Almere Haven voorziet in een integrale ontwikkeling van de locaties Bombardon en het gebied rondom de zuidelijke pool. Deze locaties vormen belangrijke ruimtelijke elementen in het zuidelijke deel van het centrum. Het ontwikkelingsplan is gericht op het realiseren van een koppeling tussen de kustzone langs het Gooimeer en het centrum van Almere Haven. Deze koppeling wordt tot stand gebracht door de introductie van twee nieuwe, structurerende ruimtes: het "overgestoken park" en de Singel. Om de ontwikkeling hiervan mogelijk te maken, worden er ten zuiden en westen van de Houtstraat enkele gebouwen gesloopt, waaronder de parkeergarage, de Bombardon en woningen aan de Meerstraat. Hierbij is het zogenaamde 'horecablok', in concreto de adressen Houtstraat 66 tot en met Houtstraat 84 (kadastraal aangeduid als H01569) aangewezen voor verwerkelijking in de naaste toekomst, conform artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is. Deze aanwijzing houdt in dat op grond van artikel 85 lid 1 van de Onteigeningswet 'aanstonds' tot onteigening kan worden besloten.

De veranderingen in het gebied worden duidelijk gemaakt in de volgende afbeeldingen.



Bestaande situatie



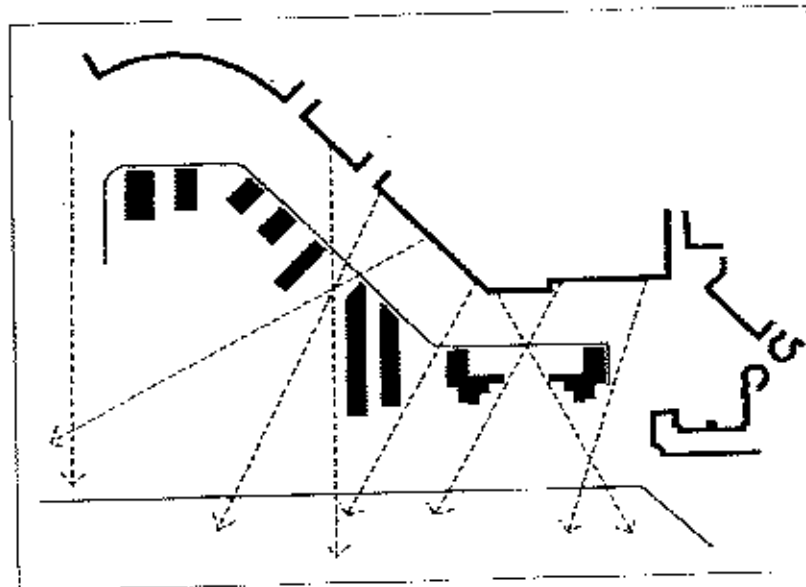
Visie nieuwe ontwikkeling

De ruimtelijke structuur van het ontwikkelingsplan sluit aan bij de bestaande structuur van Almere Haven.

Van zuid naar noord zijn de volgende deelgebieden herkenbaar:

- de dijk;
- het overgestoken park;
- de singel;
- de centrumrand.

Van west naar oost lopen verschillende zones geleidelijk in elkaar over: van groen en rustig bij het wooncomplex Nieuwstraat naar bebouwd en intensief bij de zuidelijke pool. De Singel verbindt deze verschillende zones. Deze nieuwe, structurerende ruimte sluit aan bij de kenmerkende hoekverdraaiing van 45 graden.



Doorzichten

Er wordt gestreefd naar maximale transparantie van de gebouwen in het "overgestoken park". Geen gesloten wanden dus maar losse elementen in het groen. Daardoor wordt het zicht vanaf de school naar de dijk zo weinig mogelijk belemmerd en het daarachter gelegen park "voelbaar" gemaakt.

4.2.3. Planclementen

De dijk en de zuidelijke pool

De dijk langs het Gooimeer is een beeldbepalend ruimtelijk element. Het niveauverschil in het maaiveld vormt een belangrijk ontwerpgegeven. Achter de dijk, tegen de Havenkom, ligt de Zuidelijke pool. Dit plein vormt het begin van de winkelas. Hier is een aantal winkels geprojecteerd, waaronder een warenhuis. Het dak krijgt een groen karakter, waardoor de dijk als het ware wordt voortgezet. Langs het gebouw komt een voetgangersverbinding tussen het buitendijkse park en het winkelgebied.

Het "overgestoken park"

Aan weerszijden van de dijk bevindt zich het park. In het binnendijkse deel liggen nieuwe en bestaande gebouwen. De woongebouwen zijn haaks op de parkrand en dijk gesitueerd. Hierdoor ontstaat een doorzicht vanuit de openbare ruimte naar de dijk en kustzone. Ook de bestaande woningen aan de noordzijde van de Meerstraat hebben vrij uitzicht op de dijk en kustzone. Het karakter van het binnendijkse park komt overeen met dat van de groene ruimtes langs de dijk ten oosten van de Havenkom. De bebouwingsclusters liggen hier als terpen in het gras. Door het park lopen verschillende wandel- en fietsroutes. Het maaiveld van het park is hoger gelegen dan de aanliggende Singel.

De Singel

De Singel draagt bij aan een betere bereikbaarheid en zichtbaarheid van het winkelgebied. Het centrum krijgt een duidelijke entree, waarbij de Zuidelijke pool het begin vormt van het winkelgebied. Via de verlengde Westerdreef, de Houtstraat en de Meerstraat (samen de Singel) kunnen auto's dichtbij het winkelgebied worden geparkeerd.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om het winkelend publiek dichterbij de winkelas te laten parkeren. Door de realisatie van parkeergelegenheid langs de Singel wordt de huidige parkeerdruk op de parkeerhoven achter de winkels verminderd. Van de 400 openbare parkeerplaatsen die door de sloop van de parkeergarage Westerdreef zijn verdwenen, komen circa 230 parkeerplaatsen op maaiveld terug. Deze 230 parkeerplaatsen sluiten beter aan op de parkeerbehoefte van het winkelend publiek, omdat de parkeerplaatsen dichterbij de winkelas liggen en omdat er betere sociale controle mogelijk is. Door het ruime profiel van de openbare ruimte is langs de Singel een grote verscheidenheid aan bebouwing mogelijk, zowel qua functie als bebouwingshoogte. Midden in het profiel worden bomen aangeplant.

De centrumrand

Langs de centrumrand wordt een nieuw gebouw gerealiseerd, ter hoogte van de te slopen parkeergarage Westerdreef. Door het nieuwe gebouw ontstaat er meer samenhang in de bebouwingswand, die zich uitstrekt vanaf de hoek van de Kruisstraat tot aan het Wooncomplex Nieuwstraat. De bebouwingswand fungeert als voorzijde van het centrum. Boven de winkels en voorzieningen, die zijn gevestigd in de arcade op de begane grond, bevinden zich woningen.

Aan de overzijde van het nieuwe gebouw langs de centrumrand vindt uitbreiding plaats van het zorgcentrum De Overloop. Hierin worden verschillende voorzieningen gevestigd, waaronder een apotheek en een gezondheidscentrum. Ook wordt het aantal woonzorgenheden uitgebreid.

4.2.4. Verkeersstructuur

Door de ontwikkelingen aan de zuidzijde van het centrum zal ter plaatse de verkeerssituatie sterk veranderen. Behalve de Westerdreef garage wordt er een oude school en een aantal woningen aan de Meerstraat gesloopt. Hiervoor in de plaats komen nieuwe woningen en een groot parkeerterrein van circa 250 parkeerplaatsen. Het nieuwe parkeerterrein sluit beter aan op het winkelgebied. De Westerdreef zal eindigen op het nieuwe parkeerterrein.

Op de langere termijn zal de Gooimeerdijk West, in kader van de ontwikkelingen in de Kustzone, mogelijk worden doorgetrokken tot aan de Sluiskade. Hierdoor ontstaat een korte, directe verbinding via de Sluiskade met de Oostdreef. In kader van de ontwikkelingen in de kustzone zal verder de bestaande jachthaven worden verplaatst en worden er zo'n 600 woningen gebouwd. Hierdoor zal het autoverkeer dat via de Sluiskade van oost naar west rijdt en visa versa toenemen. Modelberekeningen

hebben aangetoond dat het verkeer op de Gooimeerdijken en de Sluiskade aanmerkelijk zal toenemen. Deze toename past echter binnen de grenzen die gelden voor het wegtype.

Voor het langzaam verkeer zal de verkeerssituatie niet veranderen.

4.3. Functionele structuur

4.3.1. Detailhandel

Het beleid is erop gericht om nieuwe en bestaande detailhandel zoveel mogelijk te concentreren rondom de hoofdas Brink-Marktstraat-Kruisstraat, de as van het haltermodel. Hierbij wordt gestreefd naar tweezijdige bewinkeling en de vorming van twee duidelijke polen.

De uitlopers van de centrale as, waaronder die aan de Houtstraat, dienen te "verkleuren" naar andere functies zoals zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Er wordt gestreefd naar de vestiging van een (mini)warenhuis als trekker op de zuidelijke pool, ter plaats van de huidige muziekkoepeel. Hierbij wordt gedacht aan een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van ongeveer 1600 m².

Voor de bestaande vestiging van Super de Boer is voorzien in enige uitbreidingsmogelijkheid.

Om het winkelcentrum aantrekkelijker te maken voor recreatief winkelen wordt de ruimtelijke en functionele relatie met het water versterkt.

Het project "Kunst- en cultuurgracht" wordt verder uitgebouwd. Hierdoor wordt de cultuur-as langs de Kerkgracht verder versterkt met ruimten voor galeries, ateliers, kunstwinkels en oefenruimtes.

De bereikbaarheid van het centrum wordt verbeterd door de realisatie van nieuwe parkeervoorzieningen op korte afstand van het winkelgebied. De parkeervoorzieningen worden aangelegd langs de Singel, op de plaats van de huidige Houtstraat en Meerstraat.

De nieuwe parkeerplaatsen komen in de plaats van de bestaande parkeergarage aan de Westerdreef.

4.3.2. Horeca

Horeca wordt vooral geconcentreerd rondom de Havenkom en de Markt. Het bestemmingsplan staat op deze plaatsen de vestiging van nieuwe horeca toe. Op de Markt wordt vooral gestreefd naar grand café-achtige horeca, waarbij ook terrassen zullen worden toegestaan.

Langs de hoofdas Brink-Marktstraat-Kruisstraat blijft de bestaande, vooral kleinschalige horeca gehandhaafd. Door

middel van een vrijstellingsbevoegdheid kan hier ook incidenteel nieuwe, kleinschalige horeca worden toegestaan.

4.3.3. Kantoren

Op verschillende plaatsen in Almere Haven is er sprake van structurele leegstand van kantoorruimte. Het beleid is erop gericht om de functie van deze gebouwen in de toekomst te kunnen wijzigen in een andere functie. Hierbij gaat de voorkeur uit naar de woonfunctie. Door het realiseren van nieuwe woningen binnen de bestaande kantoren wordt verpaupering tegengegaan, de draagkracht voor centrumvoorzieningen vergroot en ontstaat er een levendiger straatbeeld. De functiewijziging kan zonder planologische procedures plaatsvinden, omdat op grond van de doeleindenoomschrijving de woonfunctie binnen de gehele bestemming 'Gemengde doeleinden' zonder beperkingen is toegestaan.

Naast de mogelijkheid tot het realiseren van woningen binnen leegstaande kantoorruimte voorziet dit bestemmingsplan tevens in een wijzigingsbevoegdheid, door middel specifiek aangeduide gronden kunnen worden bestemd voor lichte vormen van bedrijvigheid. Voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat er geen onveilige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.

De functie van voormalige winkelruimten langs de uitlopers van de hoofdwinkelroute gaat verkleuren naar o.a. kleinschalige zakelijke dienstverlening en wellicht zelfs wonen. Dit geldt bijvoorbeeld voor winkelpanden aan de Houtstraat en Meerstraat.

4.3.4. Sociaal culturele en maatschappelijke voorzieningen

Almere Haven krijgt een culturele impuls, waarbij de kern kan uitgroeien tot culturele productiekern en een plek waar meer kleinschalige activiteiten kunnen gedijen. Belangrijk hierbij is, dat particuliere initiatieven worden gestimuleerd.

Het cultureel centrum De Roestbak behoudt haar culturele functie, o.a. als tentoonstellingsruimte, als theaterwerkplaats en repetitieruimte. Opzet is dat het centrum uitgroeit tot een volwaardig cultureel centrum voor Almere Haven. Voor de bibliotheek wordt onderzocht of een vestiging op een plek in het centrum mogelijk en realiseerbaar is, waardoor het culturele karakter van het centrum van Almere Haven nog beter tot zijn recht zou komen en tevens de winkelfunctie verder versterkt kan worden.

Het project "Kunst- en cultuurgracht" wordt verder uitgebouwd. Hierdoor wordt de cultuur-as langs de Kerkgracht verder versterkt met ruimten voor galeries, ateliers, kunstwinkels en oefenruimtes.

De realisatie van kleinschalige expositieruimten, atelierwoningen en atelierwoningen wordt bevorderd, met name aan de Kerkgracht. Van een "wisselatelier" kunnen buitenlandse kunstenaars tijdelijk gebruik maken, bijvoorbeeld in het kader van internationale culturele uitwisselingsprojecten. Stimulering en ondersteuning vindt plaats door het Cultureel Centrum Corrosia.

In het kader van de afronding van het project "Kunst- en cultuurgracht" wordt ter plaatse van het voorplein van het kerkcentrum Goede Rede een overkruizing gerealiseerd van de Kerkgracht. De overkruizing is bedoeld om de bereikbaarheid van het kerkcentrum te verbeteren.

De gesubsidieerde instelling CASLA verhuist waarschijnlijk naar een andere locatie in het centrum van Almere.

4.3.5. Onderwijs

De scholengemeenschap Meergronden blijft in het centrum van Almere Haven gevestigd. De school krijgt een nevenvestiging in het nieuwe stadsdeel Almere Poort.

4.3.6. Medische en zorgvoorzieningen

Het verzorgingshuis De Overloop zal uitbreiden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de geplande uitbreiding. Inplaatsing van het gezondheidscentrum de Haak wordt in de planvorming meegenomen.

4.3.7. Wonen

De gemeente Almere heeft zich samen met de woningbouwvereniging Ymere ten doel gesteld om de woningen en woonomgeving van de Binnenhof te verbeteren. Dit heeft geresulteerd in een renovatieplan van de woningen en een herinrichtingsplan van de directe omgeving. Beide plannen zijn al uitgevoerd. Wat nog rest is de aanpak van de rommelige sociaal onveilige en donkere uitstraling van de parkeergarage. De oplossing ligt in de mogelijkheid van bebouwing van de rand van de parkeergarage.

Uit een eerste ruimtelijke studie is gebleken dat er ongeveer 22 woningen gerealiseerd kunnen worden. De doelgroep voor deze woningen zijn jongeren/starters, waarbij de centrumomgeving deze doelgroep veel te bieden heeft (nabijheid van winkels, horeca en OV). Er zal voornamelijk gebouwd worden in het goedkoopste segment waarbij zowel huur als koop tot de mogelijkheden behoort.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn verdeeld in drie hoofdstukken. Verder is als bijlage een Staat van Horeca-activiteiten opgenomen.

In hoofdstuk 1, "Inleidende bepalingen", zijn de omschrijvingen van in de voorschriften gebruikte begrippen opgenomen, alsmede de wijze van meten.

Hoofdstuk 2, "Bestemmingen en gebruik", omvat de specifieke bestemmingsvoorschriften. In de volgende paragraaf worden deze voorschriften nader toegelicht.

Hoofdstuk 3, "Algemene bepalingen", omvat algemene regels met betrekking tot bebouwingmogelijkheden, maximale bouwen nokhoogtes e.d.

Verder zijn algemene vrijstellingbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, alsmede procedureregels die in acht genomen dienen te worden bij toepassing van deze bevoegdheden. Ten slotte bevat het hoofdstuk bepalingen omtrent het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, overgangsbepalingen, een strafbepaling en de titel van het onderhavige bestemmingsplan.

Tot slot geeft Bijlage 1 een indeling van de te onderscheiden horeca-activiteiten.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een actualisering van het planologisch regime voor het centrum van Almere Haven. Daarnaast worden nieuwe ontwikkelingen in het zuidwesten van het centrumgebied mogelijk gemaakt. Het uitgangspunt voor de juridische regeling is, dat de elementen die bepalend zijn voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk worden vastgelegd, waarbij tevens ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen die inhoud geven aan de centrumfunctie van het plangebied. Door het vastleggen van hetgeen in ruimtelijke zin belangrijk is, hoeven er minder stringente eisen te worden gesteld aan de overige aspecten omtrent de invulling binnen het plangebied. Hierdoor is er toch sprake van een flexibele bestemmingsregeling.

5.2. Bestemmingen

Algemeen

De bestemmingsvoorschriften omvatten regels voor het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende opstallen. Daarnaast zijn er regels opgenomen met betrekking tot de bouwmogelijkheden. Een aanvraag tot bouwvergunning zal daarom ook aan die regels worden getoetst.

Aan de gronden in het plangebied zijn de volgende bestemmingen toegekend:

- Centrumdoeleinden (artikel 3);
- Gemengde doeleinden (artikel 4);
- Maatschappelijke doeleinden (artikel 5);
- Woondoeleinden (artikel 6);
- Horecadoeleinden (medebestemming) (artikel 7);
- Garages en bergingen (artikel 8);
- Verblijfsgebied (artikel 9);
- Verkeersdoeleinden (artikel 10);
- Groenvoorzieningen (artikel 11);
- Water (artikel 12);
- Waterkeringsdoeleinden (medebestemming) (artikel 13);
- Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming) (artikel 14);

Centrumdoeleinden (artikel 3)

De centrale as Kruisstraat/Plein/Marktstraat/Markt/Brink is bestemd voor "Centrumdoeleinden". Dit betreft het daadwerkelijke centrumgebied van Almere Haven, met alle voorzieningen die hier inherent aan zijn.

Doeleinden

Binnen de bestemming Centrumdoeleinden is het wonen in beginsel alleen toegestaan op de verdiepingen boven de begane grond.

Verder zijn alle in deze bestemming begrepen gronden bestemd voor detailhandel, kantoren, dienstverlening en horecabedrijven behorende tot categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten; dit betreft de "lichtere" categorie horecabedrijven, zoals bijvoorbeeld lunchrooms en ijssalons. De Staat van Horeca-activiteiten is een lijst waarin de meest voorkomende horecabedrijven naar gelang de te verwachten hinder zijn ingedeeld in categorieën. Bestaande, "zwaardere" horecavestigingen zijn via de medebestemming "Horeca" toegestaan en op die wijze positief bestemd.

In het bestemmingsplan zijn seksinrichtingen en seksshops in principe uitgesloten. Door middel van een specifieke bestemming en een nadere aanwijzing op de plankaart is de bestaande sekshop als zodanig toegelaten.

De hoofdwinkelroute kruist de busbaan. De instandhouding van de busbaan wordt gewaarborgd door middel van een nadere aanwijzing op de plankaart.

Vanwege hun nut voor de waterkering zijn de gronden in de buurt van de Sluiskade en de dijk revens voorzien van de medebestemming "Waterkeringsdoeleinden".

Verder is het ghele plangebied voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde", die erop is gericht om mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

Conform het gemeentelijke koffieshopbeleid is binnen bestemmingen Centrumdoeleinden en Gemengde doeleinden een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, waardoor hooguit één koffieshop in het centrumgebied van Almere Haven kan worden toegelaten. Toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid is pas aan de orde indien wordt voldaan aan de criteria overeenkomstig het vastgestelde Koffieshopbeleid Almere.

Bouwvoorschriften

Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor gebouwen zijn de maximale bouwhoogtes op de plankaart aangegeven. De maximale hoogtes voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn weergegeven in artikel 16.

Gemengde Doeleinden (artikel 4)

De bestemming Gemengde doeleinden is toegekend aan de bebouwing langs de straten die naar de centrale as met de bestemming "Centrumdoeleinden" leiden. De bestemming Gemengde doeleinden vormt de neerslag van de ondersteunende centrumfunctie van deze straten. Ook de gebouwen aan de Sluiskade zijn bestemd voor Gemengde doeleinden.

Doeleinden

In veel van de gebouwen die zijn bestemd voor Gemengde doeleinden zijn woningen aanwezig. De woonfunctie is dan ook binnen de gehele bestemming mogelijk gemaakt. Dit geldt dus ook voor gebouwen die thans nog een ander gebruik kennen, waaronder de leegstaande kantoorpanden in het plangebied. Het beleid is immers gericht op herbestemming van deze kantoorpanden, waarbij een voorkeur bestaat voor de woonfunctie.

Binnen de bestemming Gemengde doeleinden zijn verder kantoren en dienstverlening toegestaan. Ook sociaal-medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke/religieuze, sport- en recreatieve voorzieningen, alsmede aan dergelijke voorzieningen ondergeschikte horeca zijn toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn Jongeren centrum Trapnotov en AVANTI, centrum voor emancipatie.

Hoewel detailhandel in beginsel niet is toegestaan, zijn bestaande detailhandelsvestigingen middels een aanduiding voorzien van een positieve, specifieke bestemming. Conform het gemeentelijke beleid om kunst en cultuur in het centrum van Almere Haven te stimuleren, voorziet dit bestemmingsplan wel in een specifieke bestemming van de bebouwing langs de Kerkgracht, ten behoeve van kunst- en cultuur gerelateerde bedrijvigheid en handel.

Omdat detailhandel deel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten van het watersportcentrum aan de Sluiskade, is dit bedrijf voorzien van een specifieke bestemming.

Ook de amusements- en kansspelhal aan de Sluiskade is voorzien van een specifieke bestemming, omdat speelautomaten op grond van de algemene gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan in beginsel niet zijn toegestaan.

Naast de toelidende wegen naar de hoofdwinkelroute zijn ook de gronden aan de Sluiskade bestemd als "Gemengde

Doeleinden". De dynamiek van deze bestemming past goed bij het karakter van de boulevard. Naast de eerder genoemde functies is dit gebied -conform het gemeentelijke horecabeleids- bovendien voorzien van de medebestemming "Horeca", waarbij de horeca alleen op de begane grond is toegestaan. Door het brede scala aan functies is er gedurende de hele dag sprake van een levendig beeld in het havengebied.

Vanwege hun nut voor de waterkering zijn de gronden rondom de Sluiskade tevens voorzien van de medebestemming "Waterkeringsdoeleinden".

Verder is het gehele plangebied voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde", die erop is gericht om mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

Zoals hiervoor al beschreven onder de bestemming "Centrumdoeleinden" bevat ook de bestemming Gemengde doeleinden de mogelijkheid tot vrijstelling ten behoeve van één koffieshop.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen bijvoorbeeld leegstaande kantoorpanden tevens worden bestemd voor lichte vormen van bedrijvigheid. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de gewenste flexibiliteit ten aanzien van de invulling van dergelijke leegstaande panden, hoewel -zoals eerder is opgemerkt- de voorkeur uitgaat naar de woonfunctie. De vormen van bedrijvigheid die zonder meer toelaatbaar worden geacht zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen.

Het gaat hierbij om lichte vormen van bedrijvigheid, die goed samengaan met de woonfunctie. Na planwijziging kunnen ook bedrijven worden toegestaan die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de vormen van bedrijvigheid die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Uiteraard zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven niet toegestaan.

Bouwvoorschriften

Binnen de bestemming zijn o.a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor gebouwen zijn de maximale bouwhoogtes op de plankaart aangegeven. De maximale hoogtes voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn weergegeven in artikel nummer 15.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 5)

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is toegekend aan de scholengemeenschap "de Meergronden", het cultureel centrum Corrosia, de bibliotheek met het sociaal-medisch centrum aan de Schoolstraat, het kerkelijk centrum "Goede rede" aan de Kerkgracht, het wijkkantoor annex politiebureau en het woonzorgcomplex "de Overloop".

Doeleinden

De voor "Maatschappelijke doeleinden" bestemde gronden zijn primair bestemd als (woon)zorgcentrum, voorzieningen met betrekking tot (sociaal)medische, educatieve, (sociaal)culturele, levensbeschouwelijke/religieuze en sport- en recreatieve doeleinden. Ook elders in het plangebied bevinden zich, naast de hiervoor genoemde objecten, gronden die gezien het feitelijk gebruik ook als "Maatschappelijke doeleinden" bestemd zouden kunnen worden, maar deze zijn omwille van de ruimtelijk-economische visie op de ontwikkeling van het centrum van Almere Haven opgenomen in de meer dynamische bestemming "Gemengde Doeleinden". Specifiek bestemd zijn de in het gebouw Corrosia aanwezige horeca en detailhandel.

Vanwege hun nut voor de waterkering zijn de gronden rondom de Sluiskade tevens voorzien van de medebestemming "Waterkeringsdoeleinden".

Het gehele plangebied is voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde", die crop is gericht om mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

Bouwvoorschriften

Binnen de bestemming zijn o.a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor gebouwen zijn de maximale bouwhoogtes op de plankaart aangegeven. De maximale hoogtes voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn opgesomd in artikel 16.

Woondoeleinden (artikel 6)

De bestemming "Woondoeleinden" is toegekend aan die gronden binnen het plangebied waar wonen de overwegende functie is.

Doeleinden

De gronden met de bestemming "Woondoeleinden" zijn bestemd voor het wonen en, in samenhang daarmee, de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan huis gebonden beroep.

Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied. Ook 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 is toegestaan. Voorwaarde bij dit alles is, dat de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft. Hierbij mag het voor dergelijke functies gebruikte vloeroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totale vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing. Om te voorkomen dat de openbare ruimte negatieve gevolgen ondervindt van eventuele nevenfuncties worden eisen gesteld ten aanzien van de verkeersafwikkeling en parkeren. Bij de uitoefening van genoemde nevenfuncties is het gebruik voor horecadoeleinden expliciet uitgesloten en mag geen

detailhandel plaatsvinden, anders dan beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hierdoor wordt verstoring van de directe (woon)omgeving voorkomen. Tot geldt als voorwaarde dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit door de bewoner zelf wordt uitgeoefend.

Incidenteel wordt de begane grondverdieping van een wooncomplex gebruikt voor horecadoeleinden. Door middel van de medebestemming "Horeca" zijn deze gevallen positief bestemd.

Vanwege hun nut voor de waterkering zijn de gronden rondom de Sluiskade tevens voorzien van de medebestemming "Waterkeringsdoeleinden".

Verder is het gehele plangebied voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde", die erop is gericht om mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

Bouwvoorschriften

Op grond van de bouwvoorschriften kunnen o.a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Voor gebouwen zijn de maximale bouwhoogtes op de plankaart aangegeven. De maximale hoogtes voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn overzichtelijk opgesomd in artikel 16.

Horeca (medebestemming) (artikel 7)

Voor de toelaatbaarheid van horecabedrijven in het plangebied is de aanwezigheid van gevoelige bestemmingen van belang. In bestemmingsplannen wordt daarom gebruik gemaakt van een zogeheten "Staat van Horeca-activiteiten". Dit is een lijst waarin de meest voorkomende horecabedrijven naar gelang de te verwachten hinder zijn ingedeeld in categorieën. Afhankelijk van de gevoeligheid van een gebied wordt in het bestemmingsplan aangegeven welke categorieën horecabedrijven ter plaatse algemeen toelaatbaar worden geacht.

De medebestemming "Horeca" voorziet in zwaardere horecavestigingen dan het horecagebruik zoals dat bijvoorbeeld is toegestaan binnen de bestemming "Centrumdoeleinden". Laatstgenoemde bestemming staat horecabedrijven in categorie I toe, terwijl de medebestemming ook bedrijven in categorie II toelaat.

Ten aanzien van de Staat van Horeca-activiteiten is de noodzakelijke flexibiliteit betracht. Middels een vrijstellingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders (gemotiveerd) afwijken van de vastgestelde lijst.

Een duidelijke concentratie van de horecabestemming doet zich voor langs de Sluiskade. Door een deel van de bebouwing langs de Sluiskade te voorzien van de medebestemming "Horeca" wordt een verdere versterking van de boulevardfunctie aan de havenkom gestimuleerd.

Hoewel binnen het plangebied voorzieningen van erotische aard in beginsel zijn uitgesloten, is de bestaande parenclub aan de

Kerkstraat door middel van een specifieke nadere aanwijzing positief bestemd.

Garages en bergingen (artikel 8)

De bestaande bergingen behorende bij de bebouwing langs de Sluiskade zijn voorzien van de bestemming "Garages en bergingen". De bestemming sluit aan bij het private karakter van deze bergingen. De maximale bouwhoogtes zijn op de plankaart aangegeven.

De twee bestaande parkeergarages in het plangebied zijn voorzien van de subbestemming "Parkeergarage". De bestemming sluit aan bij het openbare karakter van deze parkeergarages. Ook hiervan zijn de maximale bouwhoogtes op de plankaart aangegeven.

Het gehele plangebied is voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde", die erop is gericht om mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

Verblijfsgebied (artikel 9)

Het grootste deel van de openbare ruimte in het plangebied is voorzien van de bestemming "Verblijfsgebied". Het betreft hier zowel de centrale voetgangerszone alsmede openbare erven, trottoirs, kleinschalige groenvoorzieningen, parkeerplaatsen etc. Door middel van een vrijstellingsregeling kunnen ook jongeren ontmoetingsplaatsen worden toegestaan.

Conform artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het zogenaamde 'horecablok', in concreto de adressen Houtstraat 66 tot en met Houtstraat 84 (kadastraal aangeduid als H01569), aangewezen voor verwerkelijking in de naaste toekomst. Deze aanwijzing houdt in dat op grond van artikel 85 lid 1 van de Onteigeningswet 'aanstonds' tot onteigening kan worden besloten.

Het gehele plangebied is voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde", die erop is gericht om mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

Binnen de bestemming zijn alleen duikers, bruggen, straatmeubilair en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. De maximale bouwhoogtes zijn weergegeven in artikel 16.

Verkeersdoeleinden (artikel 10)

De bestemming Verkeersdoeleinden is toegekend aan die wegen die een structurelbepalend karakter en een duidelijke stroomfunctie hebben. De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie zijn tot Verblijfsgebied bestemd.

Verder zijn een aantal inherente, ondergeschikte gebruiksvormen toegestaan, waaronder parkeren, voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling, groen- en waterpartijen, etc.

Vanwege hun nut voor de waterkering zijn de gronden rondom de Sluiskade tevens voorzien van de medebestemming "Waterkeringsdoeleinden".

Verder is het gehele plangebied voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde", die erop is gericht om mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

Binnen de bestemming zijn bushokjes,abri's en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. De maximale bouwhoogtes zijn weergegeven in artikel 16 van de planvoorschriften.

Groenvoorzieningen (artikel 11)

Zowel de grootschalige groenstructuren als kleinere groeneenheden die belangrijk zijn voor de woonkwaliteit, maar waar flexibiliteit bij de inrichting van de openbare ruimte minder noodzakelijk is, zijn bestemd voor Groenvoorzieningen.

In verband met de nodige flexibiliteit zijn kleinere eenheden groen opgenomen binnen de bestemmingen Verblijfsgebied c.q. Verkeersdoeleinden.

Conform artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het zogenaamde 'horecablok', in concreto de adressen Houtstraat 66 tot en met Houtstraat 84 (kadastraal aangeduid als H01569) aangewezen voor verwerklijking in de naaste toekomst. Deze aanwijzing houdt in dat op grond van artikel 85 lid 1 van de Onteigningswet 'aanstonds' tot onteigening kan worden besloten.

Vanwege hun nut voor de waterkering zijn de gronden rondom de Sluiskade tevens voorzien van de medebestemming "Waterkeringsdoeleinden".

Verder is het gehele plangebied voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde", die erop is gericht om mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen is een beperkt aantal gebruiksvormen toegestaan zoals groen, voet- en fietspaden, water, speelvoorzieningen, afvalverzamelplaatsen, nutsvoorzieningen en kunstobjecten alsmede nadat daarvoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen een gebouw ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats (JOP)

Er mogen binnen deze bestemming in principe slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Water (artikel 12)

Aan het water in het plangebied met een belangrijke waterhuishoudkundige functie, alsmede aan het water dat in stedenbouwkundig opzicht een structurerende functie heeft, is de bestemming "Water" toegekend. Hiernaast voorzien ook de bestemmingen "Verblijfsgebied" en "Groenvoorzieningen" in (kleinschalige) waterelementen.

Vanwege hun nut voor de waterkering zijn bepaalde gronden voorzien van de medebestemming "Waterkeringsdoeleinden".

Verder is het gehele plangebied voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische

waarde", die erop is gericht om mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

Binnen de bestemming zijn alleen keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, en aanlegsteigers toegestaan. De maximale bouwhoogtes zijn weergegeven in artikel 16 van de planvoorschriften.

Waterkeringsdoeleinden (artikel 13)

Langs de zuidelijke grens van het plangebied geldt een medebestemming met betrekking tot voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Naast de andere van kracht zijnde bestemmingen, zijn de als "Waterkeringsdoeleinden" bestemde gronden primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Op en nabij deze gronden is de Keur van het Waterschap van toepassing. Burgemeester en wethouders dienen alvorens over te gaan tot verlening van een bouwvergunning voor deze gronden advies in te winnen bij de beheerder van de waterkering.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (artikel 14)

Uit globaal archeologisch onderzoek is gebleken dat er in het plangebied sprake is van mogelijke archeologische waarden. Deze waarden zijn echter nog niet vastgesteld. Conform het gemeentelijke beleid is het gehele plangebied daarom voorzien van de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde". Doel hiervan is om tijdig archeologisch onderzoek te laten plaatsvinden in geval van bouwwerken en van in het aanlegvergunningstelsel opgenomen werken en werkzaamheden.

Het archeologisch onderzoek is gericht op het vaststellen en beschermen van "Archeologisch waardevolle terreinen". Indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van archeologische waarden, dan kan de medebestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde" door middel van een bestemmingsplanwijziging ex artikel 11 WRO worden verwijderd.

Indien uit archeologisch vooronderzoek is gebleken dat er wel sprake is van archeologische waarden en deze waarden ter plaatse (*in situ*) worden beschermd, dan kan de medebestemming door middel van een bestemmingsplanwijziging ex artikel 11 WRO worden gewijzigd in de bestemming "Archeologisch waardevol terrein". In een bijlage zijn hiertoe de voorschriften opgenomen, zoals die van toepassing zullen zijn na wijziging van de bestemming.

In het kader van de medebestemming geldt een beschermende bouw- en aanlegregeling. Voor bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen dient vrijstelling te worden verleend. Hiernaast is voor diverse werken en aanlegwerkzaamheden met een oppervlakte van 1000 m² of groter een aanlegvergunning vereist. Zowel vrijstelling als aanlegvergunning worden pas verleend als uit archeologisch

vooronderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel nadat er maatregelen genomen zijn om de aangetoonde archeologische waarden te behouden en ze dus ter plaatse te beschermen (behoud *in situ*), of wel dat de aangetoonde archeologische waarden al dan niet onder nader te stellen voorwaarden mogen worden veiliggesteld door middel van een opgraving of archeologische begeleiding. In het laatste geval worden de waarden in gedocumenteerde vorm behouden en gaat het om behoud *ex situ*.

5.3. Bijlagen

5.3.1. Staat van horeca-activiteiten

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijke-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten: daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruik gemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruiklijke openingstijden¹; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond daarvan worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

- I 'lichte horeca': Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - Ia. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigen detailhandel kan worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - Ib. overige lichte horeca: restaurants;
 - Ic. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grote restaurants, hotels, McDrives e.d.
- II 'middelzware horeca': Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: café's, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
- III 'zware horeca': Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Het betreft tevens bedrijven die veelal over een afzonderlijke vergunning op de grond van de Wet milieubeheer dienen te beschikken. Deze bedrijven zijn alleen

¹ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV. Bestemmingsplan Centrum Almere Haven

toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

5.3.2. Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten (ook wel bedrijvenlijst genoemd) maakt deel uit van de bestemmingsplanvoorschriften. De bedrijvenlijst is gebaseerd op de basiszoneringslijst, die is opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". In deze basiszoneringslijst zijn vrijwel alle, algemeen voorkomende bedrijfstypen ondergebracht volgens de Standaard Bedrijfsindeling 1993 (SBI) van het Centraal Bureau van de Statistiek.

Van de bedrijfstypen zijn kenmerken weergegeven over de milieuhinder die ze kunnen veroorzaken. Zo worden voor elk van de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar afstanden aangegeven die moeten worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige bestemmingen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- het betreft "gemiddelde" bedrijven met gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer;
- de afstand geldt in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van de woning.

Op basis van de grootste afstand die dient te worden aangehouden tot hindergevoelige bestemmingen worden verschillende bedrijfscategorieën onderscheiden:

- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstand 50 of 100 meter; etc.

De opeenvolgende afstanden worden ook wel afstandsstappen genoemd.

Hiernaast worden indices weergegeven over de verkeersaantrekkende werking en de mate waarin een bedrijf leidt tot visuele hinder, bijvoorbeeld door de hoogte van bouwwerken en installaties, kunstmatige verlichting etc.

Tot slot bieden de indices B, D en L inzicht in respectievelijk het gevaar voor bodemverontreiniging, de mate van diversiteit die bestaat binnen de betreffende bedrijfscategorie en het gevaar voor luchtverontreiniging.

Zoals gebruikelijk heeft er een inhoudelijke selectie plaatsgevonden van alle bedrijfstypen die zijn genoemd in de basiszoneringslijst uit de VNG-uitgave. Alle bedrijfsactiviteiten die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet (zonder meer) in het centrum van Almere Haven zijn gewenst, zijn uit de lijst geschrapt, waaronder:

- bedrijvigheid die vanwege de geografische gesteldheid van het plangebied niet voorkomt, zoals aardolie- en gaswinning, delfstofwinning, land- en tuinbouw etc.;

- bedrijven die zijn ingedeeld in de milieucategorieën met een hinderafstand van 50 meter en groter;
- bedrijven waarvan de vestiging op grond van het provinciaal en gemeentelijk locatiebeleid niet wenselijk is, waaronder bedrijven met een sterk verkeersaantrekkende werking;
- bedrijvigheid die is gericht op detailhandel.

Overigens voorziet het bestemmingsplan wel in de nodige flexibiliteit ten aanzien van de Staat van bedrijfsactiviteiten en, op basis daarvan, de toegelaten vormen van bedrijvigheid. Binnen de bedrijfstypen kunnen zich immers grote verschillen voordoen in milieuhinder, bijvoorbeeld door schaalgrootte of bedrijfsproces. In deze situaties verdient de concrete milieu-informatie over een bedrijf de voorkeur boven de indicatieve informatie in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarom voorziet het plan tevens in de mogelijkheid om bedrijven te vestigen die naar aard en invloed overeenkomen met de bij recht toegestane vormen van bedrijvigheid. Een dergelijke regeling is geen unicum, maar dient volgens constante jurisprudentie in bestemmingsplannen te worden opgenomen, indien in dat plan sprake is van een staat van bedrijfsactiviteiten.

5.3.3. Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)

Na wijziging van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 14 lid 8 onder b., zullen deze voorschriften van toepassing zijn op gronden, waar door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er sprake is van archeologische waarden, die ter plaatse dienen te worden behouden.

De bestemming "Archeologisch waardevol terrein" voorziet in eenzelfde bouwbeperking en aanlegvergunningstelsel als in het geval van de bestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde". Een aanlegvergunning wordt echter alleen verleend nadat is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad, dan wel onder de voorwaarde dat de waarden door middel van een opgraving zijn veiliggesteld (behoud *ex situ*).

De medebestemming 'Archeologisch waardevol gebied' kan door middel van een bestemmingsplanwijziging ex artikel 11 WRO worden verwijderd, nadat de inhoudelijke waarde van een Archeologisch waardevol terrein is veiliggesteld door middel van een archeologische opgraving en de vondsten en de verzamelde documentatie in een depot zijn opgeslagen (behoud *ex situ*). Ter plaatse van het terrein is dan immers geen sprake meer van archeologische waarden en vervalt de reden om die waarden aldaar te beschermen.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is vooral conserverend. Mogelijkheden tot uitbreiding, vervangende nieuwbouw en gebruiksveranderingen kunnen door marktpartijen worden geïnitieerd en gefinancierd. Met betrekking tot de in het plangebied geboden mogelijkheid tot herontwikkeling kan de economische haalbaarheid per project worden doorgerekend.

Op grond van een door deskundigen terzake opgesteld analyserapport betreffende planschade ex artikel 49 WRO, kan worden geconcludeerd dat dit plan geen aanleiding geeft tot enig risico hiertoe.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 6a WRO, wordt aan iedereen de gelegenheid geboden om op het voorontwerp bestemmingsplan een reactie te geven.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 19 januari 2004 tot en met 16 februari 2004 ter inzage gelegen. Hierbij is een vijftal inspraakreacties ontvangen. In de Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Haven (augustus 2004) zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording (bijlage 2). De ontvangen inspraakreacties vormen een onderdeel van het totstandkomingsproces en daarmee van de uiteindelijke besluitvorming aangaande dit bestemmingsplan.

6.2.2. Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. Ook de ingekomen reacties uit het vooroverleg zijn samengevat in de Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Haven (augustus 2004) en voorzien van een beantwoording (bijlage 2). Deze reacties maken, evenals die uit de inspraak, onderdeel uit van het verdere totstandkomingsproces van dit bestemmingsplan.

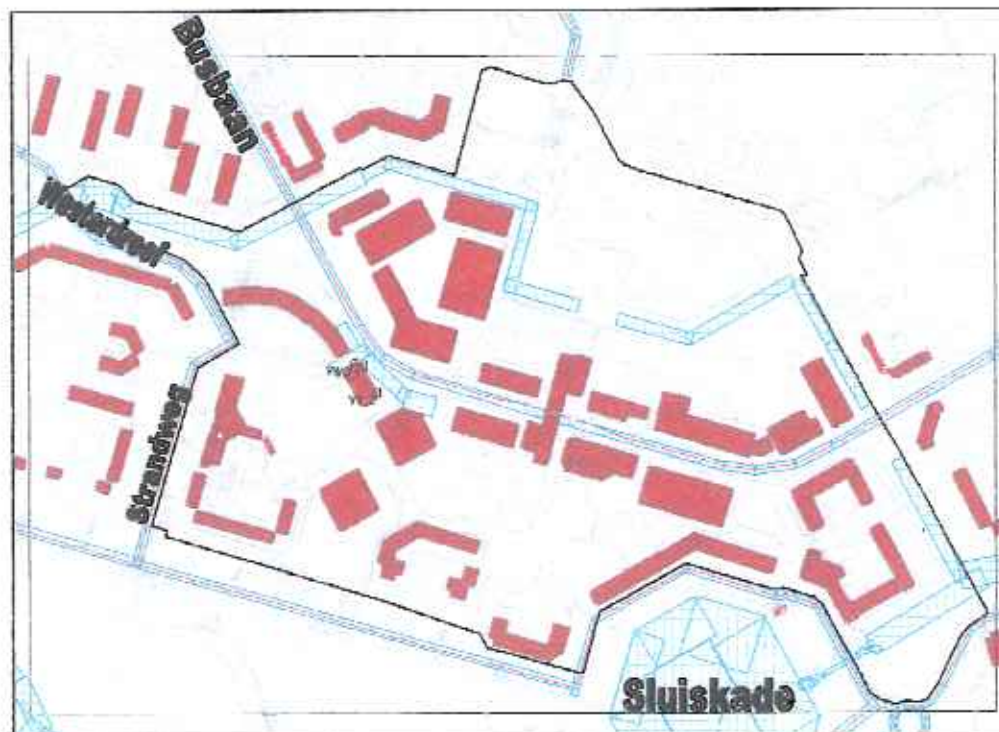
Bijlage 1. Akoestisch onderzoek

Ing. T.P.G. Meijer
Telefoon (036) 036 548 4037
Fax (036) 036 548 4395
TPGMeijer@Almere.nl

Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere
Telefoon (036) 539 99 11
Fax (036) 539 99 12
www.almere.nl

Akoestisch onderzoek Busbaan Centrum Almere Haven

"Omkleuren kantoorpanden"



Datum
7 oktober

Kenmerk
DSO/2004/4087ak

Auteur
T.P.G. Meijer

Versie
2

Pagina
1/7

SAMENVATTING

Het bestemmingsplan Centrum Almere Haven voorziet in de mogelijkheid om de bestemming van een aantal kantoorgebouwen langs de busbaan te wijzigen zodat op deze locatie woningen kunnen worden gerealiseerd. De panden zijn gelegen in het centrumgebied met de gebiedscode 1A1. Het doel van het onderhavige onderzoek is de akoestische situatie rond de busbaan in kaart te brengen. De hoogte van de gebouwen langs de busbaan varieert tussen 6m (voormalig politiebureau) tot circa 15m.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer over de nabij gelegen busbaan in de toekomst tot 2020 is onderzocht. Voor de uitgangspunten is uitgegaan van de gegevens uit het akoestische busboekje, d.d. februari 2001 gemaakt door Haskoning BV. De geometrie in de omgeving is ter plaatse geïnventariseerd.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde.

Uit het onderhavige onderzoek blijkt dat voor een aantal panden in het centrum (Kerk 66-90 en Haak 58-60 genaamd "De Huik") geldt dat de naar de busbaan gerichte gevel een hogere geluidbelasting ondervindt dan de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de busbaan. Voor deze locaties dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

Voordat deze panden in gebruik kunnen worden genomen dient een gevelweringsonderzoek plaats te vinden om aan te tonen dat aan de eisen uit het bouwbesluit kan worden voldaan. Hierbij dienen de in dit rapport vermelde geluidbelastingen op de gevel (zonder aftrek art. 103 Wgh) als uitgangspunt te worden gebruikt.

Titel
Akoestisch onderzoek Busbaan

Datum
6 oktober 2004

Kenmerk
DSO/2004/4087ak

Versie
2

Pagina
2/7



1. Inleiding

Het bestemmingsplan Centrum Almere Haven voorziet in de mogelijkheid om de bestemming van een aantal kantoorgebouwen langs de busbaan te wijzigen zodat op deze locatie woningen kunnen worden gerealiseerd. De panden zijn gelegen in het centrumgebied met de gebiedscode 1A1. Het doel van het onderhavige onderzoek is de akoestische situatie rond de busbaan in kaart te brengen. De hoogte van de gebouwen langs de busbaan varieert tussen 6m (voormalig politiebureau) tot circa 15m.

2. Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder zijn grenswaarden opgenomen voor de geluidsbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de zone rond een weg of spoorlijn. De gevelbelasting dient aan de voorkeursgrenswaarde getoetst te worden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai voor woningen bedraagt 50dB(A) etmaalwaarde.

De buurtwegen binnen de wijk zijn als 30 km per uur gebied opgenomen in het Uitvoeringsplan 30 km per uur gebieden (1999). Wegen in 30 km per gebieden zijn van geluidzonering vrijgesteld. De busbaan heeft wel een wettelijke zone. De Westerdreef en Oosterdreef zijn op grote afstand gelegen van het onderhavig plangebied en zijn derhalve niet bij dit onderzoek betrokken.

Bij de bepaling van de geluidsbelasting van een weg/busbaan mogen conform artikel 103 van de Wet Geluidhinder de berekende niveaus voor wegen met een maximum snelheid tot 70 km/h met 5 dB(A) verlaagd worden alvorens toetsing aan de normen plaatsvindt. Bij de toetsing aan de eisen voor het binnenniveau mag geen gebruik worden gemaakt van de aftrek conform artikel 103 van de Wgh. Tevens dient er bij het vaststellen van de benodigde gevelwering rekening te worden gehouden met de kruispuntcorrectie (stoppen/ optrekken bij de bushaltes).

1 Uitgangspunten

De gehanteerde verkeersintensiteiten zijn ontleend aan het akoestische busboekje, d.d. 2001 dat is opgesteld door Adviesbureau ROYAL HASKONING b.v. De verkeersgegevens zijn prognoses voor het jaar 2020 wanneer naar verwachting Almere 240.000 inwoners zal hebben. De verkeersintensiteiten duiden aan dan na correctie van de nachtstrafactor de nachtperiode maatgevend is.

Tabel 3. verkeersintensiteiten, nachtperiode maatgevend.

Wegvak	Etmaal Intensiteit	Uur intensiteit
Busbaan 09	428,4	Dagperiode (6,6%): 28,3 bussen/uur Nachtperiode (1,1%): 5,1 bussen/uur

De emissie van de Almeerse bussen is overgenomen uit het DGMR rapport "CPB-metingen stad- en streekbussen uit Almere", nr L.02.1300.A, d.d. 23-december-2002.



2 Rekenmodel

De busbaan is voorzien van asfalt met een fijne oppervlakte structuur. De busbaan ligt grotendeels op gelijke hoogte met het maaiveld in de omgeving. Er liggen ter plaatse van het centrum geen geluidswallen of schermen langs de busbaan. De geometrie van de omgeving en de nabij gelegen reflecterende en afschermdende bebouwing zijn bij de berekeningen conform het reken- en meetvoorschrift meegenomen.

3 Berekeningen

De geluidbelasting ten gevolge van de busbaan zijn berekend conform Standaardrekenmethode II van het nieuwe Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai RMV 2002. Voor de emissie van de busbaan is één rijlijn gemodelleerd. De berekening van de gemiddelde maaiveldhoogtes gebeurt met behulp van de ingevoerde maaiveldlijnen. De aanwezige bebouwing zijn als reflecterende en afschermdende objecten ingevoerd. Akoestische harde bodengebieden zoals wegverharding, waterpartijen en grote parker-/ speelterreinen zijn beschouwd in het overdrachtsgebied. In bijlage I is een plot van het gebruikte berekeningsmodel opgenomen.

De berekeningen zijn conform de VOAB afspraken met 1 reflectie uitgevoerd.

4 Resultaten

In de bijlage zijn de geluidsbelastingen op de gevel van de geluidgevoelige bestemmingen weergegeven. De hoogste geluidbelasting die voorkomt bedraagt 51 dB(A) na aftrek van 5 dB(A) volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder. Op de gevels gericht op de busbaan van de panden gelegen aan de "Kerk 66-90" en Haak 58-60 genaamd "De Hulk" wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege wegverkeerslawaai met maximaal 1 dB(A) overschreden. Op de overige gevels en op de overige panden wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

5 Conclusie

Voor de planologische beoordeling van de geluidaspecten is uitgegaan van de toekomstige situatie. Geconcludeerd wordt dat op twee panden een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt. Hiervoor dient een hogere grenswaarde procedure te worden gevolgd.





Regioverkeerswet - SRM/2-2002, 1-Almere Haven - Haven geheel - HGW_panden langs busbaan (D:\GECNOI-3\HGW_HA-1), Geordise v8.03

(tekenmode) contour nieuwe reker- en meetvoorschrift 2002

Aftek. art. 103 Wgh toegepast, Almeerse bussen 2002

BIJLAGE 2: Tabel 1: rekenresultaten op waareempunten

Waareem- Punt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	HGW
P 1 A	Politie laagbouw	1,5	46,8	43,2	39,4	49,4	
P 1 B	Politie laagbouw	4,5	47,4	43,8	40,0	50,0	
H 1 A	Hulk Hoogbouw	1,5	48,4	44,9	41,0	51,0	+1
H 1 B	Hulk Hoogbouw	4,5	48,7	45,1	41,3	51,3	+1
H 1 C	Hulk Hoogbouw	7,5	48,3	44,8	40,9	50,9	+1
H 1 D	Hulk Hoogbouw	10,5	47,8	44,2	40,4	50,4	
K 1 A	Kerk24-56 Hoogbouw	1,5	47,7	44,2	40,3	50,3	
K 1 B	Kerk24-56 Hoogbouw	4,5	47,9	44,3	40,5	50,5	
K 1 C	Kerk24-56 Hoogbouw	7,5	47,5	43,9	40,1	50,1	
K 1 D	Kerk24-56 Hoogbouw	10,5	48,9	43,4	39,5	49,5	
K 1 E	Kerk24-56 Hoogbouw	13,5	46,3	42,7	38,9	48,9	
K 2 A	Kerk66-90 hoogbouw	1,5	48,3	44,8	40,0	50,9	+1
K 2 B	Kerk66-90 hoogbouw	4,5	48,5	44,9	41,1	51,1	+1
K 2 C	Kerk66-90 hoogbouw	7,5	48,0	44,4	40,6	50,8	+1
K 2 D	Kerk66-90 hoogbouw	10,5	47,4	43,8	40,0	50,0	
K 2 E	Kerk66-90 hoogbouw	13,5	46,7	43,2	39,3	49,3	
K 3 A	Kerk98 hoogbouw	1,5	47,6	44,0	40,2	50,2	
K 3 B	Kerk98 hoogbouw	4,5	47,8	44,2	40,4	50,4	
K 3 C	Kerk98 hoogbouw	7,5	47,5	43,9	40,1	50,1	
K 3 D	Kerk98 hoogbouw	10,5	47,0	43,4	39,8	49,8	
K 3 E	Kerk98 hoogbouw	13,5	46,4	42,9	39,0	49,0	
H 1a A	HulkZG W Hoogbouw Westzijgevel	1,5	43,9	40,3	36,5	48,5	
H 1a B	HulkZG W Hoogbouw Westzijgevel	4,5	44,3	40,8	36,9	48,9	
H 1a C	HulkZG W Hoogbouw Westzijgevel	7,5	44,0	40,4	36,8	48,8	
H 1a D	HulkZG W Hoogbouw Westzijgevel	10,5	43,6	40,0	36,2	48,2	
H 1b A	HulkZG O Hoogbouw Oostzijgevel	1,5	45,0	41,4	37,8	47,8	
H 1b B	HulkZG O Hoogbouw Oostzijgevel	4,5	45,2	41,6	37,8	47,8	
H 1b C	HulkZG O Hoogbouw Oostzijgevel	7,5	44,8	41,3	37,4	47,4	
H 1b D	HulkZG O Hoogbouw Oostzijgevel	10,5	44,3	40,7	36,9	46,9	
P 1a A	PolitieZGW laagbouw westzijgevel	1,5	42,1	38,5	34,7	44,7	
P 1a B	PolitieZGW laagbouw westzijgevel	4,5	42,8	39,3	35,5	45,5	
P 1b A	PolitieZGO laagbouw Oostzijgevel	1,5	42,4	38,8	35,0	45,0	
P 1b B	PolitieZGO laagbouw Oostzijgevel	4,5	43,0	39,4	35,6	45,6	
K 1a A	Kerk24-56W Hoogbouw westzijgevel	1,5	43,9	40,4	36,5	46,5	
K 1a B	Kerk24-56W Hoogbouw westzijgevel	4,5	44,6	41,0	37,2	47,2	
K 1a C	Kerk24-56W Hoogbouw westzijgevel	7,5	44,5	40,9	37,1	47,1	
K 1a D	Kerk24-56W Hoogbouw westzijgevel	10,5	43,4	39,8	36,0	46,0	
K 1a E	Kerk24-56W Hoogbouw westzijgevel	13,5	43,0	39,4	35,6	45,6	
K 1b A	Kerk24-56O Hoogbouw Oostzijgevel	1,5	46,2	42,6	38,8	48,8	
K 1b B	Kerk24-56O Hoogbouw Oostzijgevel	4,5	46,3	42,7	38,9	48,9	
K 1b C	Kerk24-56O Hoogbouw Oostzijgevel	7,5	45,9	42,4	38,5	48,5	
K 1b D	Kerk24-56O Hoogbouw Oostzijgevel	10,5	45,4	41,8	38,0	48,0	
K 1b E	Kerk24-56O Hoogbouw Oostzijgevel	13,5	44,0	40,4	36,8	46,8	
K 2a A	Kerk66-90W hoogbouw Westzijgevel	1,5	46,9	43,4	39,5	49,5	
K 2a B	Kerk66-90W hoogbouw Westzijgevel	4,5	46,9	43,4	39,5	49,5	
K 2a C	Kerk66-90W hoogbouw Westzijgevel	7,5	46,4	42,8	39,0	49,0	
K 2a D	Kerk66-90W hoogbouw Westzijgevel	10,5	45,7	42,1	38,3	48,3	
K 2a E	Kerk66-90W hoogbouw Westzijgevel	13,5	44,9	41,3	37,5	47,5	
K 2b A	Kerk66-90O hoogbouw Oostzijgevel	1,5	43,4	39,8	36,0	46,0	
K 2b B	Kerk66-90O hoogbouw Oostzijgevel	4,5	43,9	40,3	36,4	46,4	
K 2b C	Kerk66-90O hoogbouw Oostzijgevel	7,5	43,6	40,0	36,2	46,2	
K 2b D	Kerk66-90O hoogbouw Oostzijgevel	10,5	43,2	39,8	35,8	45,8	
K 2b E	Kerk66-90O hoogbouw Oostzijgevel	13,5	42,8	39,2	35,4	45,4	
K 3a A	Kerk98ZGW hoogbouw Westzijgevel	1,5	43,8	40,2	36,4	46,4	
K 3a B	Kerk98ZGW hoogbouw Westzijgevel	4,5	44,2	40,6	36,8	46,8	
K 3a C	Kerk98ZGW hoogbouw Westzijgevel	7,5	44,0	40,4	36,6	46,6	
K 3a D	Kerk98ZGW hoogbouw Westzijgevel	10,5	43,7	40,1	36,3	46,3	
K 3a E	Kerk98ZGW hoogbouw Westzijgevel	13,5	43,3	39,7	35,9	45,9	
K 3b A	Kerk98ZGO hoogbouw Oostzijgevel	1,5	43,6	40,0	36,2	46,2	
K 3b B	Kerk98ZGO hoogbouw Oostzijgevel	4,5	44,0	40,4	36,6	46,6	
K 3b C	Kerk98ZGO hoogbouw Oostzijgevel	7,5	43,8	40,3	36,4	46,4	
K 3b D	Kerk98ZGO hoogbouw Oostzijgevel	10,5	43,5	40,0	36,1	46,1	
K 3b E	Kerk98ZGO hoogbouw Oostzijgevel	13,5	43,1	39,5	35,7	45,7	

Op deze geluidbelastingen is reeds een aftrek van 5 dB(A) conform artikel 103 Wgh toegepast. Voor de bepaling van de gevelwering dient van de geluidbelasting zonder deze aftrek gebruik te worden gemaakt.