

**Gemeente Almere**

# **Bestemmingsplan De Wierden en De Velden**

**Toelichting, voorschriften en plankaart**

**Vastgesteld**

26 september 2002

Kenmerk R2000-02/CB

Projectnummer 1644

# **SVP**

architectuur en stedenbouw

## **Toelichting**

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Algemeen	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3. Planvorm	2
1.4. Vigerende planologisch-juridische regelingen	2
<b>2. Beleidskader</b>	<b>5</b>
2.1. Inleiding	5
2.2. Rijksbeleid	5
2.3. Provinciaal beleid	8
2.4. Lokaal beleid	9
<b>3. Huidige situatie plangebied</b>	<b>18</b>
3.1. Ruimtelijke analyse	18
3.2. Functionele analyse	29
3.3. Milieuaspecten	32
<b>4. Juridische planbeschrijving</b>	<b>36</b>
4.1. Wonen	36
4.2. Overige functies	45
4.3. Openbaar gebied	46
<b>5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>48</b>
5.1. Economische uitvoerbaarheid	48
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
<b>6. Overleg ex artikel 10 Bro</b>	<b>57</b>
Bijlage 1 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3 Aankondiging 't Groene Weekblad	

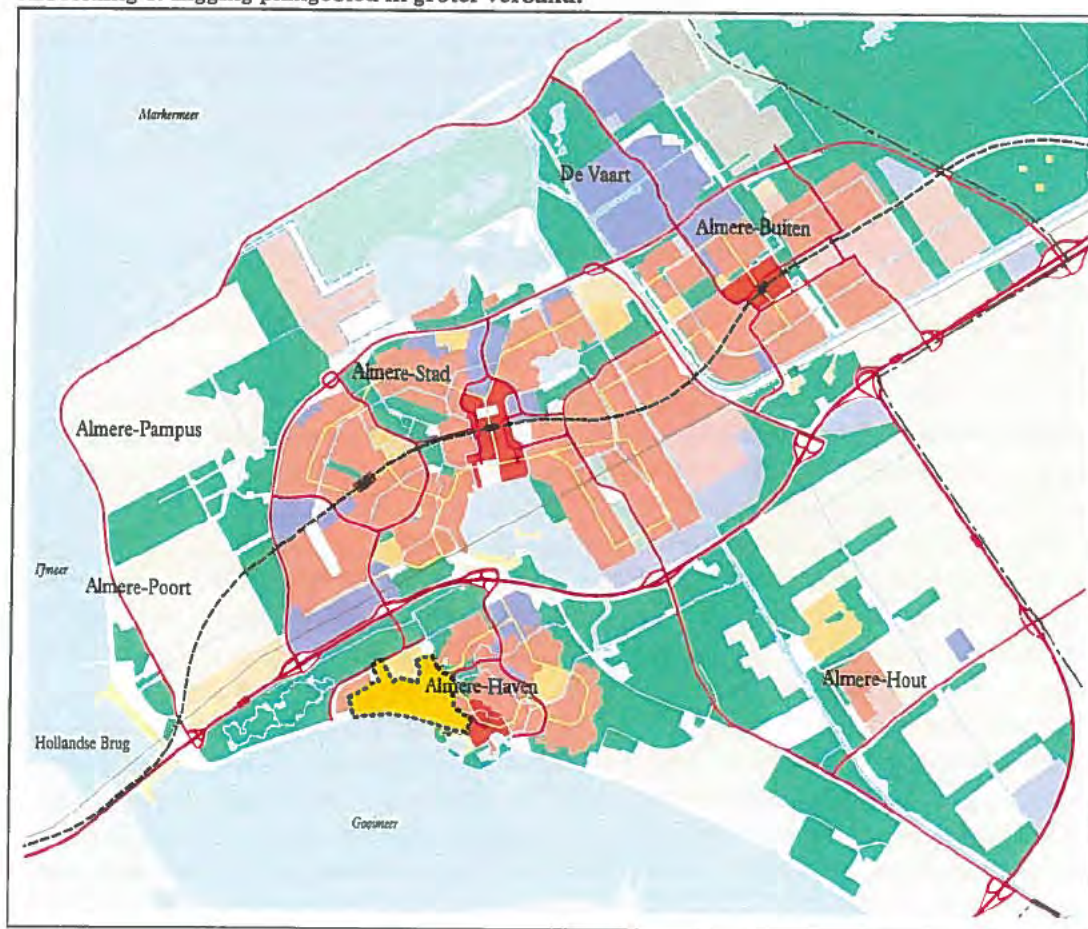
## 1. Inleiding

### 1.1. Algemeen

In het kader van het project Inhaalslag bestemmingsplannen, worden voor 16 woonwijken de bestemmingsplannen geactualiseerd. De Wierden en De Velden zijn twee van deze wijken. De gemeenteraad heeft in november 1999 ingestemd met het Plan van Aanpak voor de Inhaalslag bestemmingsplannen. De herziening van het bestemmingsplan heeft tot doel om een samenhangend en op actuele beleidsinzichten (afgestemd op consolidatie en beheer) gericht bestemmingsplan te krijgen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het modelbestemmingsplan dat deel uitmaakt van het Plan van Aanpak.

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de het plangebied van het bestemmingsplan De Wierden en De Velden. Tevens worden de motieven besproken die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot komen de vigerende bestemmingsplannen aan de orde die door onderhavig bestemmingsplan worden vervangen.

**Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.**



### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan De Wierden en De Velden maakt onderdeel uit van Almere Haven, en meer specifiek van de bebouwingsstrook tussen de Westerdreef, het Gooimeer, het Kromslootpark en het sportpark Wierdenpark (zie afbeelding 1). Het gebied wordt begrensd door de ontsluitingswegen Westerdreef, Strandweg en de Gooimeerdijk -West aan de oost- en zuidzijde. Aan de westzijde vormt de Veldweg en de woonbuurt Schaakveld de begrenzing van het plangebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Meerveldstraat, de Havendreef, sportpark Wierdenpark en de Gracht (zie afbeelding 2).

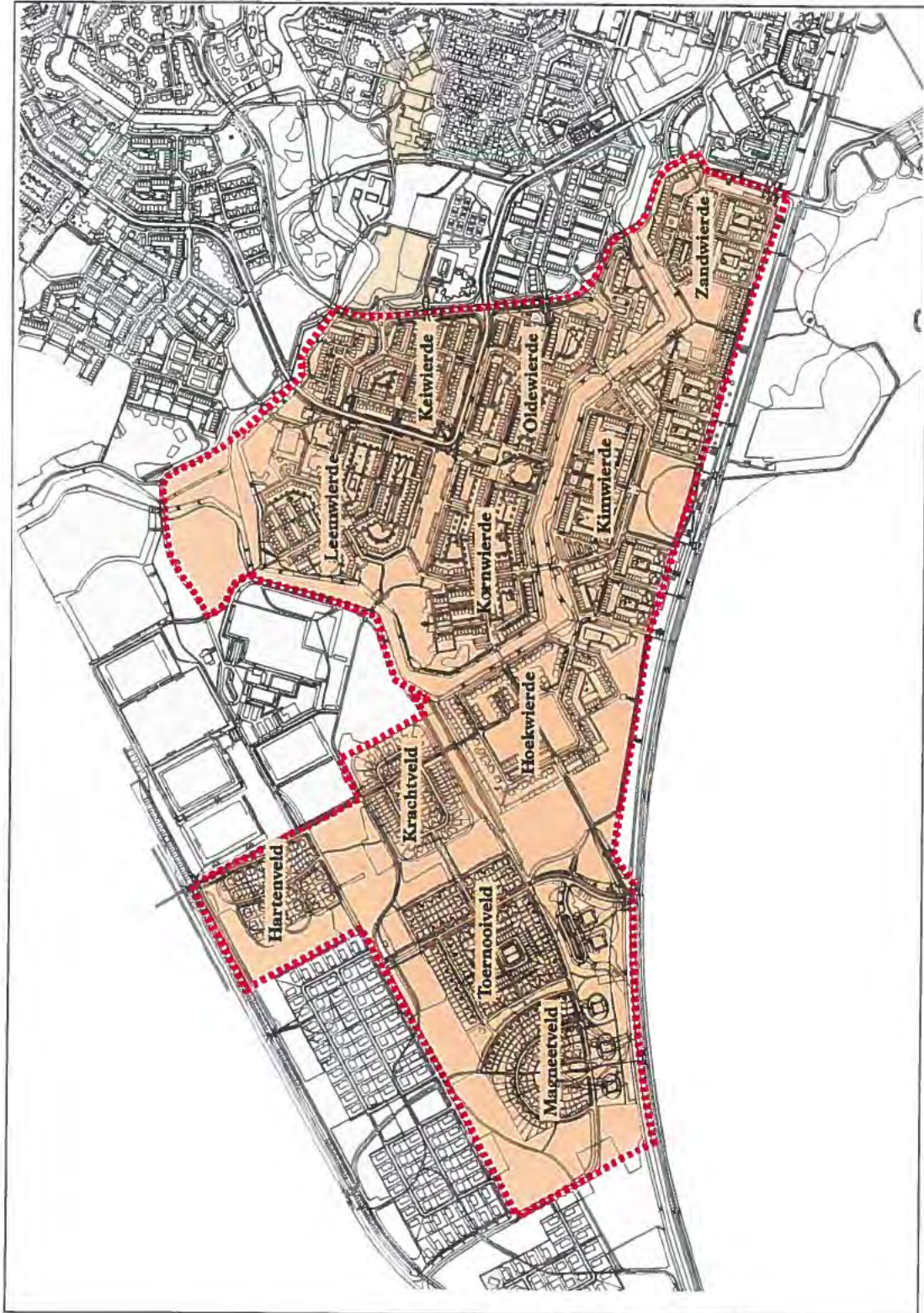
### 1.3. Planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is afgestemd op het behoud van de aanwezige functies en het kunnen realiseren van (bouw)plannen voor enkele gewenste ontwikkelingen. Hierbij kan worden gedacht aan het op beperkte schaal toestaan van bedrijvigheid in de woonomgeving, het uitbreiden van woningen en het oprichten van bijgebouwen. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van de buurt is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

### 1.4. Vigerende planologisch-juridische regelingen

Voor het plangebied vigeren vier bestemmingsplannen. Voor De Wierden geldt het "plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden ex artikel 11 van de wet op het openbaar lichaam 'Zuidelijke IJsselmeerpolders', De Wierden 1982". Dit plan is op 31 oktober 1983 door de Minister van Verkeer en Waterstaat goedgekeurd. Voor De Velden geldt het "plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden ex artikel 11 van de wet op het openbaar lichaam 'Zuidelijke IJsselmeerpolders', 't Meerveld". Dit plan is op 28 oktober 1983 door de Minister van Verkeer en Waterstaat goedgekeurd. Vervolgens zijn nog twee partiële herzieningen vervaardigd. Op 19 november 1992 is het bestemmingsplan "'t Meerveld, herziening 1992" door de gemeenteraad vastgesteld. Dit globale eindplan is op 30 maart 1993 door Gedeputeerde Staten van Flevoland gedeeltelijk goedgekeurd. Alleen aan de voorschriften ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van recreatie is goedkeuring onthouden. Bij Koninklijk Besluit van 17 mei 1995 is bovendien nog goedkeuring onthouden aan de in het plan opgenomen mogelijkheid van gestapelde woningbouw langs de Gooimeerdijk-West. De Kroon had op zich geen bezwaar tegen de in het plan genoemde slanke flatblokken van 23 meter hoog. Echter de hoogte van de mogelijke terpen waarop de flatblokken gebouwd konden worden, was niet in de voorschriften geregeld. Hierdoor was het niet duidelijk hoe hoog de flatblokken zouden worden, gerekend vanaf het maaiveld. Gelet op de vereiste rechtszekerheid en de belangen van de bewoners van de aangrenzende wijk heeft de Kroon dan ook

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



aan dit deel van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden. Daarnaast heeft de Kroon nog goedkeuring onthouden aan de in het plan opgenomen mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen aan de situering en de omvang van bouwwerken en de inrichting van onbebouwde gronden, ter wille van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Ten behoeve van de realisering van de gestapelde woningbouw langs de Gooimeerdijk-West is op 18 april 1996 het bestemmingsplan "t Meerveld, 2<sup>e</sup> herziening 1995" vastgesteld. Deze partiële herziening is op 16 oktober 1996 door Gedeputeerde Staten van Flevoland goedgekeurd. Aangezien de ontwikkeling van het gebied 't Meerveld als woningbouwlocatie zonder de nadere eisen regeling volledig kon beantwoorden aan het doel dat in het globale eindplan is gesteld, is hiervoor in deze herziening geen vervangende regeling opgenomen.

Tot slot is op 10 februari 2000 voor een deel van de plat afgedekte woningen in De Wierden een Voorbereidingsbesluit genomen. In het verleden werd voor de (platte) dakopbouwen op basis van het vigerende bestemmingsplan een bouwvergunning verleend, omdat geconcludeerd werd dat deze platte dakopbouwen in overeenstemming waren met het betreffende voorschrift uit het bestemmingsplan. De rechter heeft echter in een geschil over een dakopbouw bepaald dat een dakopbouw met een plat dak niet in overeenstemming is met het voorschrift. Nieuwe bouwaanvragen voor deze platte dakopbouwen kunnen met in acht name van deze uitspraak niet meer worden verleend. Om de platte dakopbouwen (weer) mogelijk te maken en de bouwplannen voor ongewenste puntdaken te voorkomen, zal het voorliggende bestemmingsplan op dit punt moeten worden herzien. Echter omdat de procedure tot het van kracht worden van het bestemmingsplan te lang duurt om daar op te wachten en om medewerking te kunnen verlenen aan artikel 19-procedures, is een Voorbereidingsbesluit genomen.

De bovengenoemde vigerende bestemmingsplannen worden grotendeels door het voorliggende bestemmingsplan vervangen. Voor de gronden die buiten het plangebied liggen, blijven de vigerende bestemmingsplannen van kracht.

## 2. Beleidskader

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van het ruimtelijk relevante beleid van de gemeente Almere en specifiek voor het plangebied. Dit beleidskader vormt de basis voor eventuele ontwikkelingen in het plangebied en is een onderbouwing van de beleidskeuzes die zijn gemaakt. Omdat het bestemmingsplan De Wierden en De Velden overwegend een consoliderend karakter heeft, is het beleid van hogere overheden (Rijk en provincie) minder relevant. Doorwerking van dit beleid zal derhalve via andere kanalen dan het bestemmingsplan plaatsvinden.

### 2.2. Rijksbeleid

#### *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.

#### *(Actualisering) Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra*

Het vigerende ruimtelijke ordeningsbeleid van het rijk is vastgelegd in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). 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 m<sup>2</sup> bvo kantoren. Algemeen uitgangspunt hierbij is dat provincies, kaderwetgebieden en gemeenten voldoende ruimte moeten 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;
- tot 2010 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.

#### *Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening*

In december 2000 heeft het Kabinet de nota "Ruimte maken, Ruimte delen" als voornemen uitgebracht; de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Dit is deel 1 van de zogenaamde "Planologische Kernbeslissing" (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid. Na inspraak en bestuurlijk overleg (deel 2) neemt de regering een standpunt in (deel 3) waarover de Tweede Kamer en de Eerste Kamer zich vervolgens uitspreken. Ten slotte wordt de definitieve PKB vastgelegd in deel 4. De verwachting is dat de eindversie in het eerste kwartaal van 2002 afgerond is.

Er is op dit moment sprake van grote ruimtevrage, elkaar verdringende functies en steeds meer behoefte aan kwaliteit. Uitgangspunt van de Vijfde Nota is zuinig ruimtegebruik met behoud van ruimtelijke contrasten; ruimtelijke kwaliteit, verschillen en decentralisatie. Om dit te bereiken zijn een aantal beleidsinstrumenten in het leven geroepen. Op het contourenbeleid en het locatiebeleid zal hieronder nader worden ingegaan.

Het contourenbeleid gaat uit van rode en groene contouren. Het rijk gaat ervan uit dat er rode contouren om de steden en dorpen worden getrokken, waarbinnen de stedelijke functies een plaats moeten krijgen. Buiten de contour mag in principe niet gebouwd worden. De (samenwerkende) gemeenten doen voorstellen voor deze contouren. De provincie stelt deze vervolgens vast waarbij zij ervoor waakt dat de contouren niet te ruim worden getrokken. Gemeenten moeten aantonen dat hun gewenste uitbreiding nodig is en dat dit niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Het rijk toetst of de streekplannen voldoen aan het rijksbeleid voor contouren. Deze criteria staan indicatief in de PKB. De groene contouren worden door de provincie om te beschermen natuurgebieden en landschappelijk zeer waardevolle gebieden getrokken. Hierbinnen mag niet gebouwd worden. Het overig gebied is balansgebied. De regio moeten hiervoor nadere uitwerkingen maken. Bouwen is alleen toegestaan als hiermee de kwaliteit van de ruimte verbetert. Dit wordt door het Rijk getoetst. Met het contourenbeleid moet voorkomen worden dat Nederland één groot stedelijk gebied wordt.

De doelstelling van het nieuwe locatiebeleid is een zodanige vestiging van bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de vitaliteit van de stedelijke netwerken en de steden en dorpen. Hierbij spelen naast bereikbaarheid ook economische ontwikkelingsmogelijkheden (bieden van ruimte voor werkgelegenheid door het creëren van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen), ruimtelijke kwaliteit (waaronder efficiënt ruimtegebruik, kwaliteit en variatie in vestigingsmilieus, functiemenging) en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies, geluid). Buiten de rode contouren is geen vestiging van bedrijven en voorzieningen toegestaan. Binnen de rode contouren worden drie typen vestigingsmilieus onderscheiden:

- centrummilieu: concentraties op en rond de knopen in het stedelijke netwerk (bijvoorbeeld stationsomgeving, binnenstad, stadsdeelcentrum);
- specifieke werkmilieus: bedrijventerreinen en multimodale locaties langs vervoersassen en bijzondere winkel- en recreatiecomplexen;
- gemengde milieus: kleinschalige centra op wijk- en buurtniveau en individuele verspreide vestigingen.

Rijksnormen zoals die er nu zijn voor de indeling van locaties ("ABC") en voor het gebruik daarvan (zoals parkeernormen, branchebeperkingen of minimale vloeroppervlakten) komen te vervallen. Het rijk wil wel intensief ruimtegebruik bevorderen. Dit houdt in dat ten opzichte van de huidige situatie over het geheel genomen op hetzelfde grondoppervlak een groter vloeroppervlak wordt gerealiseerd. In het stedelijk gebied dienen minimum bouwhoogten te worden vastgesteld. Aan gemeenten wordt gevraagd een actief onderling afgestemd parkeerbeleid te voeren, gericht op meer betaald parkeren en het voorkomen van parkeeroverlast.

Landsdeel West (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland) moet ongeveer 38% van de landelijke ruimtebehoefte voor wonen en circa 36% voor werken opvangen. Dit zet een grote druk op de ruimtelijke inrichting van zowel de stedelijke als de groene ruimten. Maar gelijktijdig biedt deze dynamiek de mogelijkheid om kwaliteitsgebreken aan te pakken. De centrale opgave van het landsdeel is meer regie, gericht op een duurzaam evenwicht tussen stad en land.

In de PKB 5e Nota is Almere aangegeven als knooppunt in nationaal stedelijk netwerk de Deltametropool. De steden in het netwerk moeten afspraken maken over de locatie van grote nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen en recreatiegebieden om tot zuiniger ruimtegebruik te komen (intensiveren en functies combineren). Hierdoor kan circa eenderde deel van de ruimtevraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen. Eveneens eenderde deel wordt geaccommodeerd door uitleg van steden en dorpen op de randstadring. Het nog resterende derde deel van de ruimtevraag zal worden verdeeld over Almere en de randzone van het Groene Hart. Buiten de rode contouren is in het kader van landschapsreconstructie een beperkte mogelijkheid voor bebouwing.

Het grootschalige open karakter van het IJsselmeer wordt beschermd. Onder voorwaarden worden alleen kleinschalige buitendijkse stedelijke ontwikkelingen toege-

staan in de nabijheid van bestaand stedelijk gebied, mits deze gepaard gaan met groen-blauwe investeringen. Deze mogelijkheid wordt beperkt tot Almere en Lelystad. Anticiperend op zeespiegelstijging wordt aan het IJsselmeer ruimte gereserveerd voor dijkverzwaring, gecombineerd met het ontwikkelen van ondiepe vooroevers.

### 2.3. Provinciaal beleid

#### *Omgevingsplan Flevoland*

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 water en milieu maar ook over de sociale kwaliteit in het gebied. Het Omgevingsplan bevat een integraal omgevingsbeleid voor de korte en middellange termijn gebaseerd op een visie op de gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen voor de lange termijn en bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen:

- de ontwikkelingsvisie 2030;
- het beleidskader en ontwikkeling 2001-2005-2015;
- het uitvoeringsdeel.

Specifiek ten aanzien van de bestaande woongebieden in de provincie worden in het Omgevingsplan inhoudelijk weinig beleidsuitspraken gedaan behalve dat de nadruk in stedelijke structuren ligt op de concentratie van woon- en werkfuncties. Op deze wijze zal de groei van de mobiliteit worden beperkt en het behoud van het landelijk gebied worden bevorderd.

In de Ontwikkelingsvisie Flevoland 2030 worden voor de periode tot 2030 de hoofdlijnen voor de gewenste verdere ontwikkeling en het beheer van de provincie geschetst. Deze hoofdlijnen zijn totstandgekomen op basis van een intensieve dialoog met medeoverheden, maatschappelijke organisaties en de inwoners van Flevoland. De gemaakte keuzes zijn gericht op het creëren van goede bestaansvoorwaarden voor de inwoners van Flevoland.

#### *Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan Flevoland*

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan (PVVP) dat in oktober 1999 is vastgesteld, bevat het provinciale verkeers- en vervoersbeleid en is onderdeel van het Omgevingsplan Flevoland. De kern van het beleid is dat mensen zich op een veilige en verantwoorde manier verplaatsen en goederen transporteren. De provincie Flevoland streeft hierbij naar een verkeer en vervoerstelsel, dat voldoet aan de verplaatsingsbehoeften die passen binnen de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en die voorwaarden schept voor gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Het PVVP bevat over verkeer en vervoer de volgende beleidsuitspraken:

- verbeteren van de leefbaarheid door enerzijds de toename van de mobiliteit uit een oogpunt van sociale participatie te zien als inherent aan maatschappelijke ontwikkelingen. De toename van de vermijdbare groei van de automobilititeit wordt tegen-

gegaan waarbij bevordering van openbaar vervoer en het gebruik van de fiets een belangrijke rol spelen. Anderzijds door het streven naar een optimale verkeersveiligheid;

- verbeteren van de bereikbaarheid voor collectief vervoer, autoverkeer en fietsverkeer;
- beheersing van de automobiliteit via het economisch beleid, de ruimtelijke ordening, het locatiebeleid, het parkeerbeleid, vervoersmanagement en stimuleren van het openbaar vervoer.

#### 2.4. Lokaal beleid

##### *Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015*

De Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (ROSA) gaat, in aansluiting op de in 1995 verrichte gemeentelijke scenariostudie, in op een studie naar een ontwikkelingsstrategie voor Almere. Het gaat hierbij om een actualisering van het bestaande en in gang gezette beleid. Het doel van de ontwikkelingsstrategie is het zorgen voor een verantwoorde en evenwichtige groei van de stad. Uitgangspunt daarbij is een groei van 3000 woningen per jaar. De uitgangssituatie voor de ontwikkelingsstrategie is Almere in 2005.

De maatschappelijke dynamiek en de onverminderde economische groei in de Noordvleugel van de Randstad leiden er toe dat er ook in de jaren na 2005 een omvangrijk programma aan woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen zal worden gerealiseerd en er een grote claim wordt gelegd op de aanwezige ruimte. In de periode tot 2005 vindt een schaal- en kwaliteitssprong plaats waarmee de bestaande kernen grotendeels worden gecompleteerd en het voorzieningenniveau wordt versterkt. Vervolgens moet de volgende stap worden gemaakt om bestaande en nieuwe functies meer betekenis te geven voor de gemeente als geheel.

In de ontwikkelingsstrategie wordt gestreefd naar voldoende diversiteit in het aanbod van woon- en werkmilieus en naar intensivering van de relatie met de omliggende regio's. Van belang hierbij is de aanpak van de stedelijke structuur waarbij de kwaliteiten van diverse elementen worden samengebald ten behoeve van een stedelijke structuur als geheel. De meerkernige opzet behoeft daarom evaluatie omdat verdere ontwikkeling wordt gezien vanuit het belang van de stad als geheel.

De relatie met omliggende regio's komt tot uitdrukking in een meer zelfstandige positie van Almere in de regionale netwerken. Almere ontwikkelt zich tot een stadsgewest tussen andere stadsgewesten.

De gemeente biedt unieke kwaliteiten en potenties, zowel aan de eigen bevolking als aan de regio. Daarbij wordt gedacht aan aantrekkelijke woonmilieus voor verschillende doelgroepen en aan ruimte, water en groen voor recreatie en ecologie en voor economische ontwikkeling. Almere wordt verder ontwikkeld vanuit de eigen opvattingen over ruimtelijke kwaliteit en het vermogen zelf te sturen.

### *Stadsplan Almere 2005*

In het stadsplan Almere 2005 van september 1992 is de beleidslijn van het rijk en de provincie doorgetrokken en wordt het langetermijnbeleid geschetst voor de periode tot 2005 en verder. Het stadsplan is gericht op de completering van de huidige structuur en op de verdere inrichting van het stadscentrum.

Het in de nota gekozen ambitieniveau is hoog in termen van inwoners, woningbouw, voorzieningen, werkgelegenheid en infrastructuur, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Het stadsplan voorziet in een belangrijke schaal- en kwaliteitssprong naar een stad van circa 180.000 inwoners in 2005. De besluitvorming is gericht op een in hoog tempo verder ontwikkelen van de stad.

Almere kiest er in het Stadsplan voor om haar eigen bevolking zoveel mogelijk vast te houden maar in aanvulling hierop nieuwe bevolkingsgroepen aan te trekken die bijdragen aan versterking van het draagvlak voor hoogwaardige en meer gedifferentieerde voorzieningen voor de ontwikkeling van een kwalitatief aantrekkelijke stad. Beleidsuitgangspunt voor de kwantitatieve groei bij behoud van minimaal het huidige kwaliteitsniveau is een gemiddelde bevolkingstoename van jaarlijks 6.000 à 7.000 inwoners, gebaseerd op een jaarlijkse woningproductie van 2.400 à 3.000 woningen.

Voorts is versterking van de economie een centraal beleidsdoel voor Almere. Hierbij is het vasthouden van de huidige werkgelegenheidsontwikkeling van 1600 arbeidsplaatsen per jaar onvoldoende. Verhoging van het marktaandeel en het aanboren van nieuwe markten is nodig om zorg te dragen voor voldoende werkgelegenheid.

In het Stadsplan wordt ter ondersteuning van het ruimtelijke en economische beleid gestreefd naar een (auto)mobiliteitsbeheersend beleid, afgestemd op het bieden van aantrekkelijke alternatieven voor het autoverkeer.

Gedacht wordt aan:

- de ontwikkeling van werkgelegenheid in Almere te stimuleren, mede om de pendelstromen te beperken;
- de mogelijkheid van rail-infrastructuur en busbediening, zowel lokaal als bovenlokaal, maximaal uit te buiten.

### *Nota Ruimtelijk Beleid ten aanzien van woninguitbreidingen/ bijgebouwen en de nota Welstandscriteria Kleine Bouw*

De uitgangspunten van het gemeentelijke beleidskader met betrekking tot woninguitbreidingen en erfbebouwing van individuele woningen zijn vastgelegd in de Nota Ruimtelijk Beleid ten aanzien van woninguitbreidingen/bijgebouwen en de nota Welstandscriteria Kleine Bouw (Almere, 19 december 1996).

In de eerste nota wordt, na een korte probleemanalyse en een uiteenzetting over het belang van de openbare ruimten, een algemeen beleidskader geschetst voor woninguitbreidingen en bijgebouwen. De tweede nota gaat specifiek in op de welstandsaspecten en -criteria van kleine uitbreidingen of anderszins kleine bouwwerken in de

woningomgeving. Hierin wordt aandacht geschonken aan gevelwijzigingen, kleine erfbebouwing, dakkapellen en de plaatsing van antennes.

Beide regelingen bieden een relatief ruim kader om de woning aan de voor-, zij-, achter-, en bovenkant te vergroten met uitbouwen, dakopbouwen en dakkapellen. Deze bouwmogelijkheden vormen ook voor de bestemmingsregeling voor de erfbebouwing en de uitbreidingsmogelijkheden van de individuele woningen in voorliggend bestemmingsplan het uitgangspunt.

#### *Verkeersveiligheidsplan Gemeente Almere*

De uitgangspunten van het gemeentelijk beleidskader met betrekking tot verkeersveiligheid zijn vastgelegd 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.

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

#### *Het parkeerbeleidsplan*

In december 1999 is het parkeerbeleidsplan vastgesteld in de gemeenteraad. Het beleidsplan is richtinggevend bij het nemen van parkeermaatregelen. Dit geldt voor reguleringsmaatregelen in het centrum, maar ook voor maatregelen in de bestaande stad 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 leidt daardoor tot een geordende parkeersituatie;
- 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 de nieuw te bouwen woonwijken zal worden uitgegaan van de volgende algemene parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning en/of 1,75 parkeerplaats per woning met eigen erf parkeren.

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

Voor de bestaande woonwijken wordt deze nieuwe norm eveneens uitgangspunt, met die aantekening dat de ruimtelijke kwaliteit er niet onder mag leiden. Handhaving van het hier genoemde parkeerbeleidsplan kan echter niet door middel van het bestemmingsplan plaatsvinden, maar gebeurt met de bouwverordening.

#### *Almere Waterstad*

De beleidsnota "Almere Waterstad!" is een uitwerking van een deel van de uitgangspunten uit het "Stadsplan Almere 2005". Het rapport behelst het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeente Almere, waarbij wordt uitgegaan van een uiteindelijk inwonertal van 275.000. In de nota worden twaalf toeristisch-recreatieve aandachtsgebieden onderscheiden waarin, voorzover niet aanwezig, basisvoorzieningen (ontsluiting, ondergrondse infrastructuur) worden aangelegd. Met dit onderdeel van een voorwaardenscheppend investeringsbeleid wordt getracht met behulp van promotie en acquisitie, voorwaardenbenuttende investeringen in particuliere vestigingen uit te lokken. Een tweede beleidspunt is de stimulering van het gebruik van toeristisch-recreatieve voorzieningen en van bezoek aan Almere door middel van adequaat beheer van voorzieningen, voorlichting en promotie.

#### *Jong zijn in Almere*

Deze nota behelst het gemeentelijk jongerenbeleid van 1996 tot 2000. Bestond het jongerenbeleid daarvoor voornamelijk uit voorzieningenbeleid, in deze nota gaat de gemeente er vanuit dat jongeren daarnaast ook een deel van de openbare ruimte tot hun domein rekenen. Het beleid is grofweg gericht op twee groepen jongeren: jongeren van 12 tot 16 jaar en jongeren van 16 jaar en ouder. Bij de jongste groep gaat het om het creëren van ontmoetingsplaatsen in woonwijken (JOP's). De minimale afstand tussen een JOP en woonbebouwing bedraagt 50 meter. Voor de tweede groep jongeren gaat het met name om het opzetten van jongerencentra's en -café's.

#### *Horecanota*

Teneinde een eenduidig overzicht te hebben van alle regelgeving omtrent horeca binnen de gemeente Almere, is de Horecanota (maart 2000) opgesteld waarin het horecabeleid, dat de gemeente Almere voert, in een integraal kader is geplaatst. De nota gaat uit van een indeling van horecabedrijven naar de invloed die ze hebben op de omgeving (lichte horeca, middelzware horeca en zware horeca; zie hiervoor ook de toelichting van de Staat van Horeca-activiteiten) en een geografische gebiedsindeling. Met betrekking tot deze laatste indeling kan gesproken worden over 4 soorten gebieden.

1. Consolidatiegebied: gebied waarbinnen de horeca niet mag worden uitgebreid.

2. Ontwikkelingsgebied: gebied waarbinnen nieuwe horeca mogelijk is.
3. Concentratiegebied: gebied waarbinnen sterke concentratie van horeca mogelijk is.
4. Deconcentratiegebied: gebied waarbinnen de horeca zal worden verminderd.

Met betrekking tot woongebieden betekent dit het volgende:

Solitaire horeca in woongebieden wordt in beginsel niet toegestaan tenzij er sprake is van een specifiek geschikte locatie. Mocht er sprake zijn van een dergelijke locatie, dan worden de categorieën middelzwaar en zwaar niet toegelaten. Lichte vormen komen in aanmerking voor vestiging. Daarbij dient gelet te worden op een zodanige inbedding dat overlast minimaal is. In diverse buurten komen bedrijfsruimten voor waarin horeca is toegestaan volgens het bestemmingsplan. Indien een bestemmingsplan wordt herzien zal specifiek aangegeven moeten worden welke ruimten specifiek voor horeca kunnen worden bestemd.

In buurtsteunpunten zijn er meer mogelijkheden voor horeca. Behalve lichte horeca is ook middelzware horeca mogelijk. Bestaande buurtsteunpunten vormen een consolidatiegebied. Nieuw te realiseren buurtsteunpunten vormen gebieden met een beperkte ontwikkelingsmogelijkheid.

#### *Nota Detailhandelsbeleid 1995-2000*

In de nota Detailhandelsbeleid 1995-2000 worden de beleidsuitgangspunten geschetst voor de ontwikkeling en het beheer van de detailhandel in Almere. Een belangrijk uitgangspunt van de nota is dat nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen niet mogen leiden tot afbraak van bestaande voorzieningen, maar dat deze juist in goede onderlinge samenhang moeten worden ontwikkeld. In woongebieden dient de vestiging van bedrijfsruimten te worden gestimuleerd. Hieraan liggen de volgende doelstellingen ten grondslag:

- het verlevendigen van de buurt;
- het creëren van een broedplaatsmilieu voor jonge bedrijven;
- het aantrekken van buurtgebonden bedrijvigheid.

Als richtlijn dient er te worden gestreefd naar één bedrijfsruimte per 150 woningen.

#### *Kinderopvang in Almere, naar een nieuw subsidiesysteem en meer invloed voor ouders*

In het kader van de conceptnota Kinderopvang in Almere, naar een nieuw subsidiesysteem en meer invloed voor ouders van november 1999, is op basis van huidige en toekomstige demografische gegevens, de te verwachten behoefte aan kinderopvangplaatsen berekend. Naast de reeds aanwezige 2.000 opvangplaatsen (stand medio 2001) is er in Almere tot 2005 een groei te verwachten met circa 1.000 plaatsen. In de Regeling uitbreiding kinderopvang en buitenschoolse opvang is aan de gemeente Almere een taakstelling van 830 nieuwe plaatsen toegewezen, te realiseren in de periode 1996-2003.

De uitbreiding van plaatsen wordt gerealiseerd door diverse marktpartijen. De gemeente voert een stimulerend beleid voor het verstrekken van subsidies voor aanloopverliezen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met acht kinderopvanginstellingen voor



de uitbreiding van gesubsidieerde plaatsen voor Almeerse doelgroepen. In 2003 moet de Wet Basisvoorziening Kinderopvang in werking treden. Deze wet heeft consequenties voor de financiering van de kinderopvang en de positie van de lokale overheid daarin.

#### *Masterplan Onderwijshuisvesting*

Op 18 juli 2000 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het Masterplan Onderwijshuisvesting Almere. In dit Masterplan zijn op basis van lange termijn prognoses de verwachte ontwikkelingen van de basisscholen aangegeven. Die ontwikkelingen kunnen leiden tot een uitbreiding van een school, maar ook (op termijn) leegstand. Effecten van het landelijk beleid zoals groeps grootteverkleining en/of een feitelijk andere instroom dan geprognoseerd zijn zoveel mogelijk in de prognoses meegenomen. Het feitelijk keuzegedrag van ouders kan de ontwikkeling van de school (positief en negatief) behoorlijk beïnvloeden.

Juridisch en technisch (ruimtelijk) dient met deze ontwikkelingen rekening te worden gehouden. Bij de bestaande scholen waar als gevolg van toename van het aantal leerlingen uitbreiding met lokalen wordt verwacht, moeten reserveringen worden opgenomen die deze uitbreiding ook mogelijk maken. Bestemmingsmogelijkheden moeten worden vergroot opdat bij scholen die qua leerlingenaantal dalen en leegstand ontstaat, herontwikkeling te zijner tijd plaats kan vinden. Daarbij kan worden gedacht aan welzijn, wonen en bedrijven.

#### *Nota Prostitutiebeleid Almere*

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 De Wierden en De Velden betekent dit dat prostitutie niet wordt toegestaan in dit bestemmingsplan.

#### *Het Fietsbeleidsplan 2000*

Uit de belangrijkste beleidsplannen van het rijk blijkt onder andere dat de fiets, met name in het stedelijke gebied, een goed alternatief voor de auto moet zijn. 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 nog meer een concurrent voor de auto kan worden. Verder is een belangrijk uitgangspunt het bieden van voldoende en diefstalveilige stallingvoorzieningen.

Ten aanzien van het fietsbeleid in Almere zijn op grond van de analyse van het fietsgebruik de volgende beleidsdoelstellingen onderscheiden:

- integrale aanpak voor het op peil brengen en houden van de fietsvoorzieningen;
- minimaliseren van de verplaatsingsafstand door wonen, werken, winkelen, onderwijs en recreëren zo dicht mogelijk bij elkaar te situeren;
- de reistijdverhouding auto-fiets zo gunstig mogelijk voor de fiets laten zijn (fiets rechtstreeks en auto om);
- kostenverhouding autogebruik-fietsgebruik zo gunstig mogelijk voor de fiets laten zijn (bijvoorbeeld de parkeerkosten);
- verbeteren van de combinatie fiets-openbaar vervoer, waardoor het openbaar vervoer op de langere afstand een beter vervoersalternatief voor de auto wordt;
- kwaliteitsverbetering fietsnetwerk, onder meer door doorstroom-assen (de meest intensief bereden routes) te onderscheiden, die een extra kwaliteitsimpuls krijgen;
- kern-kernrelaties verbeteren door onder meer sociaal veiligere routes te creëren;
- goede diefstalveilige fietsenstallingen bij de winkelcentra, recreatievoorzieningen en knooppunten van openbaar vervoer;
- het imago van het fietsen door communicatie verbeteren.

Bij ongewijzigd beleid 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. Er wordt een zo volledig mogelijk pakket van maatregelen en projecten uitgevoerd: infrastructurele maatregelen (ontwikkeling en beheer), ruimtelijke ordeningsmaatregelen, integraal verkeersbeleid en promotie.

#### *Ontwikkelingsvisie Revitalisering Almere Haven*

Op 27 juni 1996 heeft de gemeenteraad het Projectplan Revitalisering Almere Haven vastgesteld. Vanuit de doelstelling om tot revitalisering van Almere Haven te komen, is vervolgens de behoefte geformuleerd om een ontwikkelingsvisie voor de reeds bestaande projecten en de nog te verwachten initiatieven te formuleren. De ontwikkelingsvisie beschouwt de ruimtelijke ontwikkelingen in de periode 1997--2005 en heeft tot doel het geven van een ruimtelijk kader dat ontwikkelingen en projecten op elkaar afstemt en de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende soorten sectoraal beleid aangeeft. Hiervoor is een analyse van sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen vervaardigd. Door optimale benutting van de sterke kanten en de kansen wordt een basis gelegd voor de revitalisering van Almere Haven. Tegelijkertijd worden zo mogelijk oplossingen aangedragen voor de problemen en de bedreigingen. In de Ontwikkelingsvisie is onderscheid gemaakt tussen herstructureringsgebieden en aandachtsgebieden. Bij herstructurering gaat het om een verandering van functie en een ingreep in de ruimtelijke structuur van een gebied. Bij aandachtsgebieden betreft het aandacht schenken aan het functioneren van de bestaande gebieden. In deze gebieden zullen de veranderingen kleinschalig van aard zijn en minder belangrijk op het niveau van Almere Haven als totaal.

Het deel van de westelijke groene wig dat buiten het plangebied ligt, is aangewezen als herstructureringsgebied. Doordat de sportvoorzieningen (voetbal) reeds geconcentreerd zijn in de Marken, zou het huidige sportpark De Wierden deels benut kunnen worden als woningbouwlocatie. Daarnaast is de buiten het plangebied liggende kustzone aangewezen als herstructureringsgebied. De bestaande woonwijken zijn aangewezen als aandachtsgebieden. Grote ruimtelijke veranderingen worden in de woonwijken niet voorzien, maar het functioneren van de bestaande woningvoorraad, de wijkvoorzieningen en werkgelegenheid moeten per wijk aan de orde worden gesteld en zouden tot aanpassingen kunnen leiden. De specifieke projecten die in deze Ontwikkelingsvisie worden genoemd en die in het voorliggend plangebied liggen, zijn deels gerealiseerd (De Velden). Het herstructureringsgebied Westelijke Groene Wig moet te zijner tijd nog nader worden uitgewerkt. Bovendien zijn in de ontwikkelingsvisie nog potentiële woningbouwlocaties aangegeven. Bij de aanwijzing hiervan is gebruik gemaakt van de inventarisatie die in 1988 heeft plaatsgevonden en is verwoord in de Nota Aanvullende Woningbouw. Voor het voorliggende plangebied betreft het de volgende inbreidingslocaties: sportpark de Wierden, Hoekwierde, Hoekwierde/Gooimeerdijk, Zuidzijde Kimwierde en de Zandwierde. Sportpark De Wierden is hierbij aangeduid als locatie die in aanmerking komt voor bebouwing tot 2005. De overige locaties komen in principe niet in aanmerking voor woningbouw, maar in een later stadium zal een nadere afweging moeten worden gemaakt. Tot slot is in de Ontwikkelingsvisie geconstateerd dat de buurtvoorzieningen, waaronder 4 buurtsupermarkten onder druk staan. Voor een optimale bedrijfsvoering zijn grotere supermarkten nodig, gepaard gaande met een groter draagvlak. Om daarnaast het draagvlak van het centrum van Almere Haven te vergroten, zijn economisch maximaal twee (wijk-supermarkten haalbaar in 2005. Concreet betekent dit dat de omvang van de supermarkt in De Wierden beperkt zou moeten blijven tot maximaal 600 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft het College recent besloten (naar aanleiding van een verzoek om uitbreiding) dat de supermarkt aan de Oldewierde alleen mag uitbreiden binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

#### *Ontwikkelingsplan, Kustzone en Oostrand Almere Haven*

Het Ontwikkelingsplan Kustzone en Oostrand Almere Haven is in december 1999 vastgesteld. In dit ontwikkelingsplan wordt een nadere uitwerking gegeven van het in de Ontwikkelingsvisie Revitalisering Almere Haven aangewezen herstructureringsgebied Kustzone. Aangezien dit herstructureringsgebied buiten het voorliggende plangebied ligt, wordt hieronder summier aangegeven wat de beoogde ontwikkeling van dit gebied is. Voor het gebied zal overigens een nieuw bestemmingsplan worden vaardigd.

De Kustzone zal worden heringericht als woongebied met een naastgelegen regionaal toeristisch-recreatief gebied. Centraal in het ontwerp staat de relatie tussen het centrum, het buitendijkse woongebied en de haven en het behoud van het groene karakter van de stad. De bestaande landtong zal worden ingericht als havenwooneiland. Ten zuiden hiervan zal bovendien een nieuw wooneiland worden gecreëerd. Ten

westen van dit nieuwe woongebied zal een recreatief gebied worden ontwikkeld met onder meer een zwemstrand, surfstrand, toeristische trekkers en een jachthaven.

### 3. Huidige situatie plangebied

#### 3.1. Ruimtelijke analyse

##### *Leeswijzer*

Belangrijk is te vermelden dat als in de volgende hoofdstukken wordt gesproken over De Velden, niet alle zeven velden worden bedoeld, maar slechts de vier van het voorliggende plangebied deel uitmakende velden. Deze velden hebben de naam Magneetveld, Toernooiveld, Krachtveld en Hartenveld gekregen. De urban villa's langs de dijk behoren eveneens tot het plangebied en maken deel uit van het Magneetveld en het Toernooiveld. Voor alle duidelijkheid vallen dus het Wolkenveld, het Damveld en het Schaakveld buiten het voorliggende bestemmingsplan! Voor deze velden is reeds een recent bestemmingsplan vervaardigd.

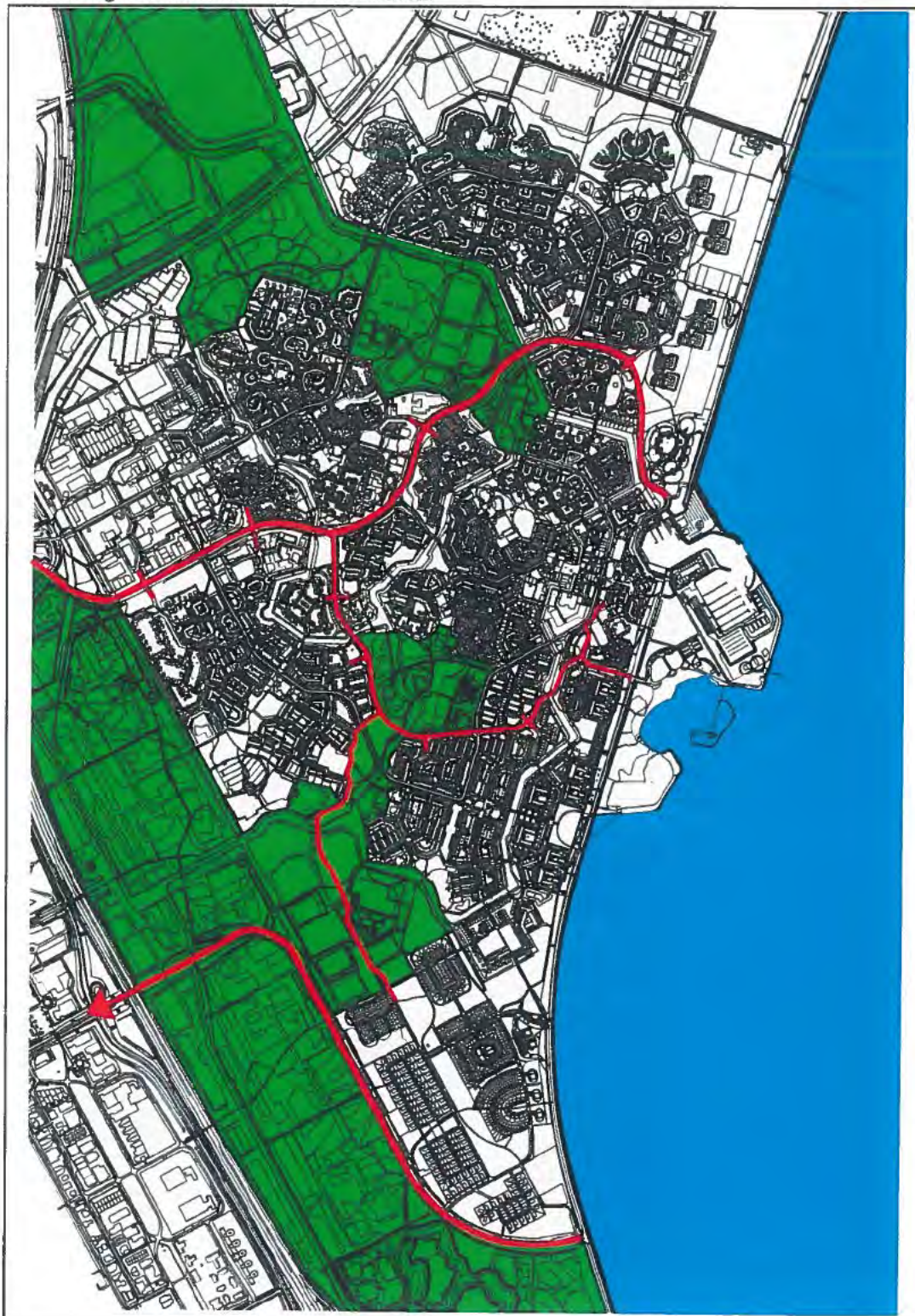
##### **Almere Haven**

##### *Wegenstructuur Almere Haven*

De twee woonwijken in het voorliggende plangebied maken onderdeel uit van het westelijk deel van Almere Haven. Beide woonwijken zijn in twee heel verschillende periodes gerealiseerd. Tussen de bouw van de eerste woningen in De Wierden en de eerste woningen in De Velden, zit ruim twintig jaar. De woonwijken hebben dan ook elk hun eigen kenmerkende structuur en uitstraling. In onderstaande wordt eerst op de hoofdstructuur van Almere Haven ingegaan en vervolgens op het onderhavige plangebied.

Uit de plattegrond van Almere Haven is een aantal belangrijke elementen af te lezen, die mede de hoofdstructuur van het plangebied bepalen. Zo wordt Almere Haven vanaf de snelweg ontsloten door de Noorderdreef, die zich ten noorden van De Hoven splitst in twee centrale ontsluitingswegen, de Westerdreef en de Oosterdreef. Beide wegen zijn de hoofdontsluitingswegen van respectievelijk het westelijke en het oostelijke deel van Almere Haven. In het zuidelijk deel van Almere Haven, ter plaatse van het centrum, is geen directe verbinding tussen beide hoofdontsluitingswegen aanwezig. Hierdoor is de hoofdwegenstructuur van Almere Haven als het ware tangvormig. De Westerdreef en de Oosterdreef hebben op een aantal plaatsen directe aansluitpunten naar de verschillende woonwijken, waaronder De Wierden. Bovendien worden vanaf deze Westerdreef, via de Bosgouw en de Meerveldstraat, De Velden ontsloten. Naast de bovengenoemde ontsluitingswegen wordt de westzijde van Almere Haven en daarmee ook De Velden nog ontsloten door de Havendreef. De Gooimeerdijk-West is een recreatieve verbindingroute langs het water, richting het centrum van Almere Haven. Vanaf de gehele Gooimeerdijk zijn slechts op een aantal plaatsen ontsluitingspunten met de woonwijken gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied wordt op de Gooimeerdijk-West aangesloten bij de Blikveldweg (De Velden) en de Strandweg (De Wierden). Afbeelding 3 geeft een overzicht van de Hoofdstructuur van Almere Haven.

Afbeelding 3: Hoofdstructuur Almere Haven.



### *Water- en groenstructuur Almere Haven*

Almere Haven ligt als het ware verscholen in de bossen en aan het Gooimeer. Vanaf de snelweg wordt dit stadsdeel dan ook aan het oog onttrokken. Aan de west- en oostzijde dringen twee groene wiggen, deels in de vorm van een sportpark, tot aan het centrum van Almere Haven door. Het Gooimeer daarentegen vormt een geheel andere kwalitatief hoogwaardige grens van Almere Haven. Hier speelt het weidse water een belangrijke rol in de belevingswaarde van de randen.

### **De Wierden en De Velden**

#### *Interne wegenstructuur De Wierden en De Velden*

De twee woonwijken hebben allebei een duidelijk eigen interne wegenstructuur, die niet met elkaar in verbinding staan (zie afbeelding 4).

De interne wegenstructuur van De Wierden wordt gevormd door een door bomen begeleide 'buurtlaan' die de hoofdontsluiting van het gehele gebied vormt. Daarmee is de buurtlaan een belangrijk structurerend hoofzervormig element in De Wierden. Deze buurtlaan takt op twee punten aan op de Westerdreef. De buurtlaan bestaat uit 5 in elkaar overlopende wegen: de Oldewierde, de Kimwierde, de Kornwierde, de Leemwierde en de Keiwierde. De verbinding van de verschillende deelgebieden voor gemotoriseerd verkeer kan uitsluitend via deze buurtlaan plaatsvinden. Dat betekent tevens dat alle zijstraten vroeg of laat weer op deze buurtlaan aansluiten.

Voor De Velden wordt de interne wegenstructuur gevormd door de Veldweg, de Blikveldweg en de Meerveldstraat. De lusvormige straten in elk Veld sluiten allemaal aan op één van deze wegen. Langs de Veldweg en de Meerveldstraat is, met uitzondering van de bestaande bijzondere exemplaren, geen laanbeplanting aangebracht. Dit omdat dat in strijd is met het uitgangspunt om de losse structuur van het gebied te handhaven. Langs de Blikveldweg zijn wel bomen aangeplant.

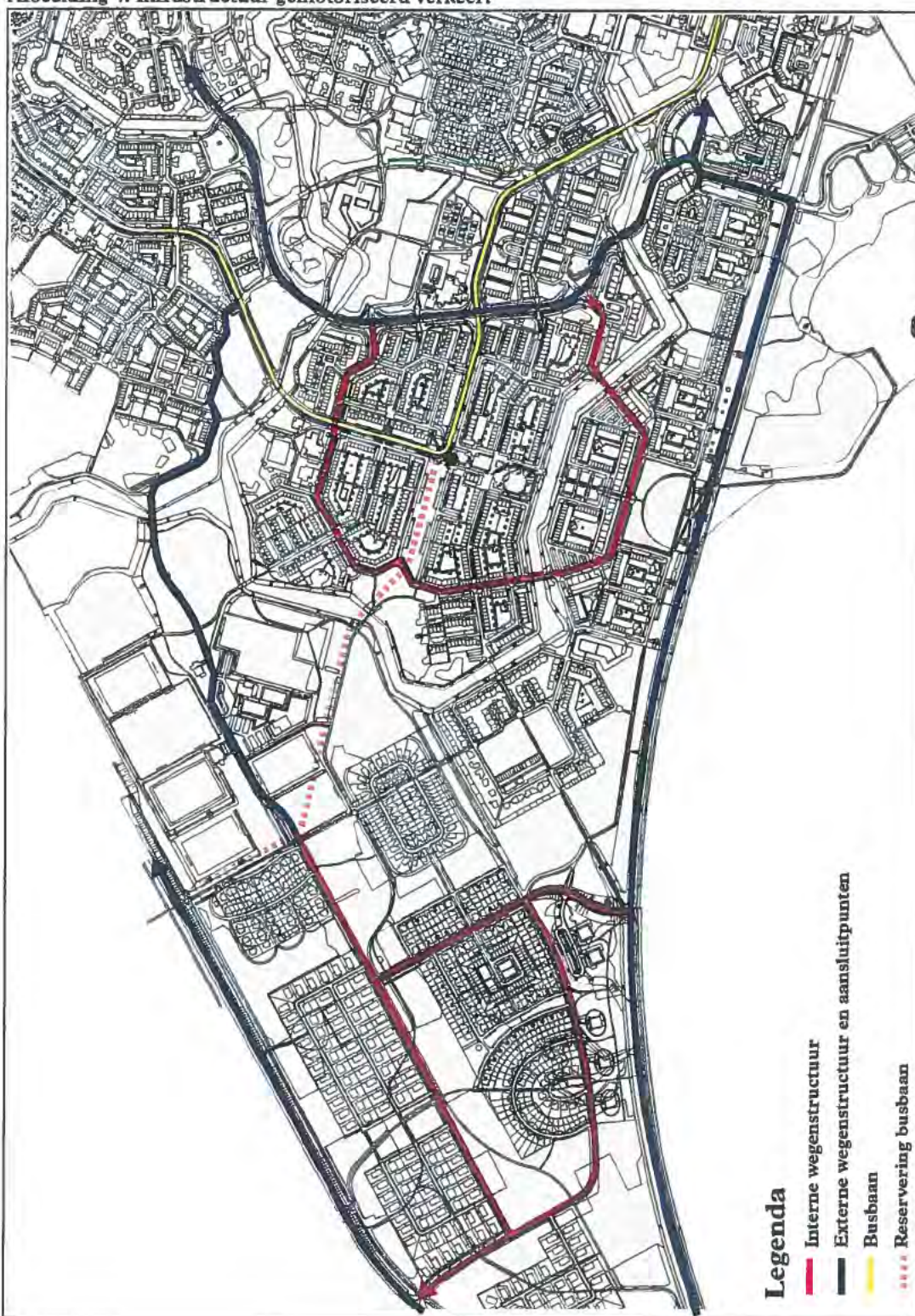
Alle wegen in het plangebied zijn ingericht als 30 km/uur straat.

#### *Openbaar vervoer De Wierden en De Velden*

Woonwijk De Wierden is centraal aangesloten op het netwerk van openbaar vervoer. Tussen de deelgebieden Leemwierde – Keiwierde en Keiwierde-Oldewierde ligt de busbaan. Nabij het buurtcentrum is een bushalte (zie afbeelding 4).

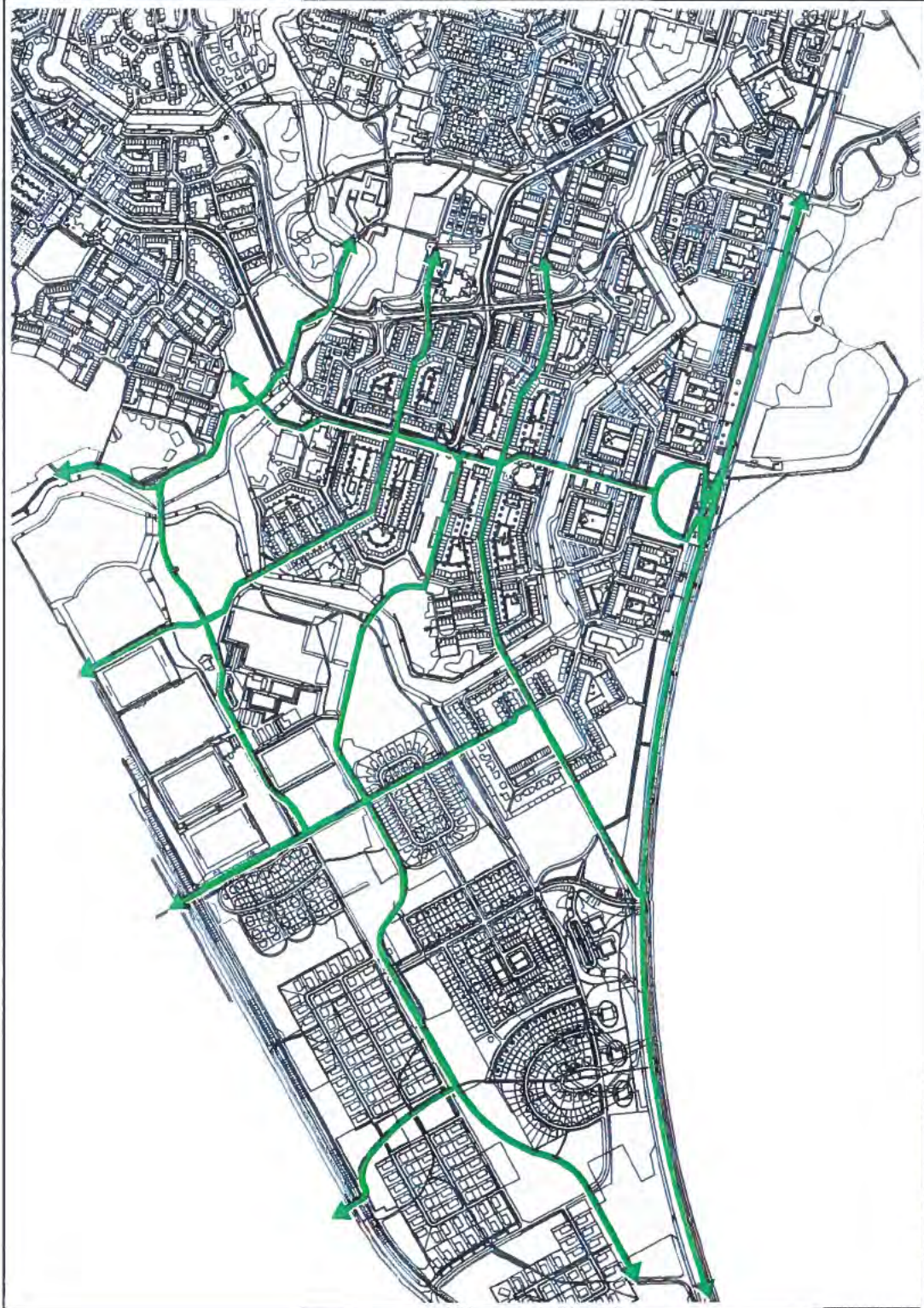
Woonwijk De Velden is daarentegen niet direct door middel van openbaar vervoer ontsloten. Gegeven de lage woningdichtheid, de perifere ligging van De Velden en het huidige tracé van de busbaan in De Wierden, zal De Velden op korte termijn ook niet per openbaar vervoer ontsloten worden. De dichtstbijzijnde halte is de bovengenoemde bestaande halte bij het buurtcentrum in De Wierden. Er is echter in het vigerende bestemmingsplan wel een reservering opgenomen voor een toekomstige uitbreiding van de busbaan richting De Velden. Deze uitbreiding van het vrije busbaanet loopt tussen de Kornwierde en Leemwierde door, langs het Mesurierpad en het Dunlop-pad, via de Havendreef en Gooisekant naar het nieuw te realiseren stadsdeel Almere Poort. Ter hoogte van het Krachtveld is een halte gedacht. Realisering hiervan is zeker niet op korte termijn te verwachten.

Afbeelding 4: Infrastructuur gemotoriseerd verkeer.





Afbeelding 5: Doorgaande fietsverbindingen.



#### *Langzaamverkeersverbindingen De Wierden en De Velden*

Doorgaande fietsverbindingen doorkruisen het plangebied in alle windrichtingen (zie afbeelding 5). Deze verbindingen zijn veelal uitgevoerd als vrijliggende fietspaden en sluiten aan op het netwerk van doorgaande routes in de omgeving. Daarnaast kunnen de fietsers nog gebruik maken van de wegenstructuur van het plangebied.

Voor voetgangers in het bijzonder is een aantal directe ontsluitingspunten op de Gooimeerdijk-West gerealiseerd.

#### *Parkeren De Wierden en De Velden*

Voor De Wierden geldt een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning. Voor De Velden geldt dat de bewoners, met uitzondering van een deel van de woningen in het Toernooiveld, allemaal op eigen terrein parkeren. Voor de bezoekers zijn parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Hierbij is gerekend met een parkeernorm van 0,50 parkeerplaats per woning.

Bij de drie urban villa's langs de Gooimeerdijk-West is een strook groen opgeofferd ten behoeve van het realiseren van extra parkeerplaatsen. Hierdoor wordt de parkeerdruk ter plaatse verminderd.

### **De Wierden**

#### *Interne water- en groenstructuur De Wierden*

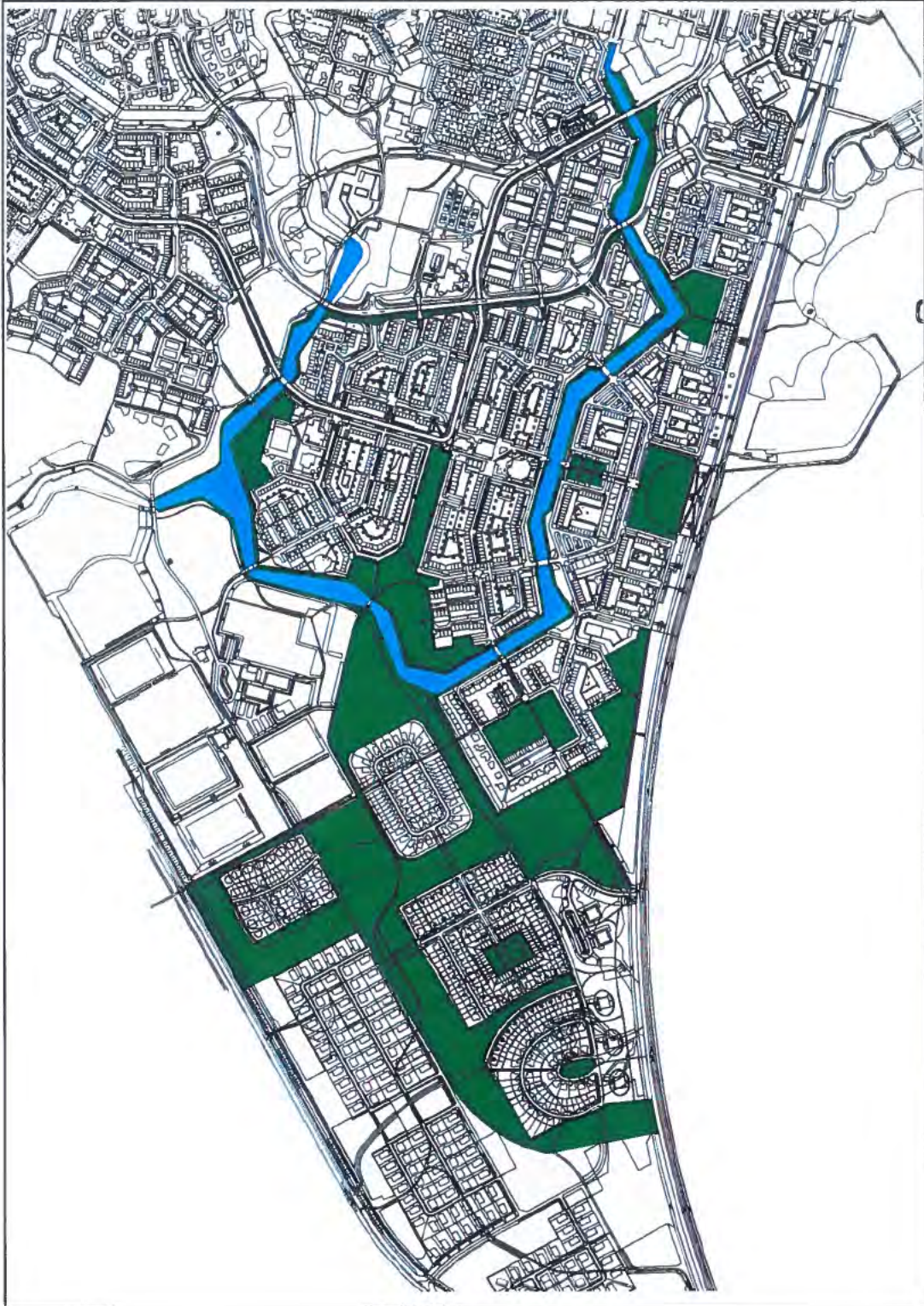
De door De Wierden slingerende Gracht met brede oevers vormt een duidelijk aanwezig structurerend element. Daarnaast zijn de groenzones tussen de Leemwierde en de Kornwierde, de Kimwierde en de Zandwierde en centraal in de Kimwierde belangrijke elementen (zie afbeelding 6). Bovendien bevinden zich tussen de achtertuinen van de woningen diverse besloten groene hofjes met speelvoorzieningen voor de kinderen. Daarnaast zijn er aan de randen van het gebied, aan de zijde van het sportpark en langs de Gooimeerdijk-West, grotere groenzones aangelegd.

#### *Hoofdstructuur De Wierden*

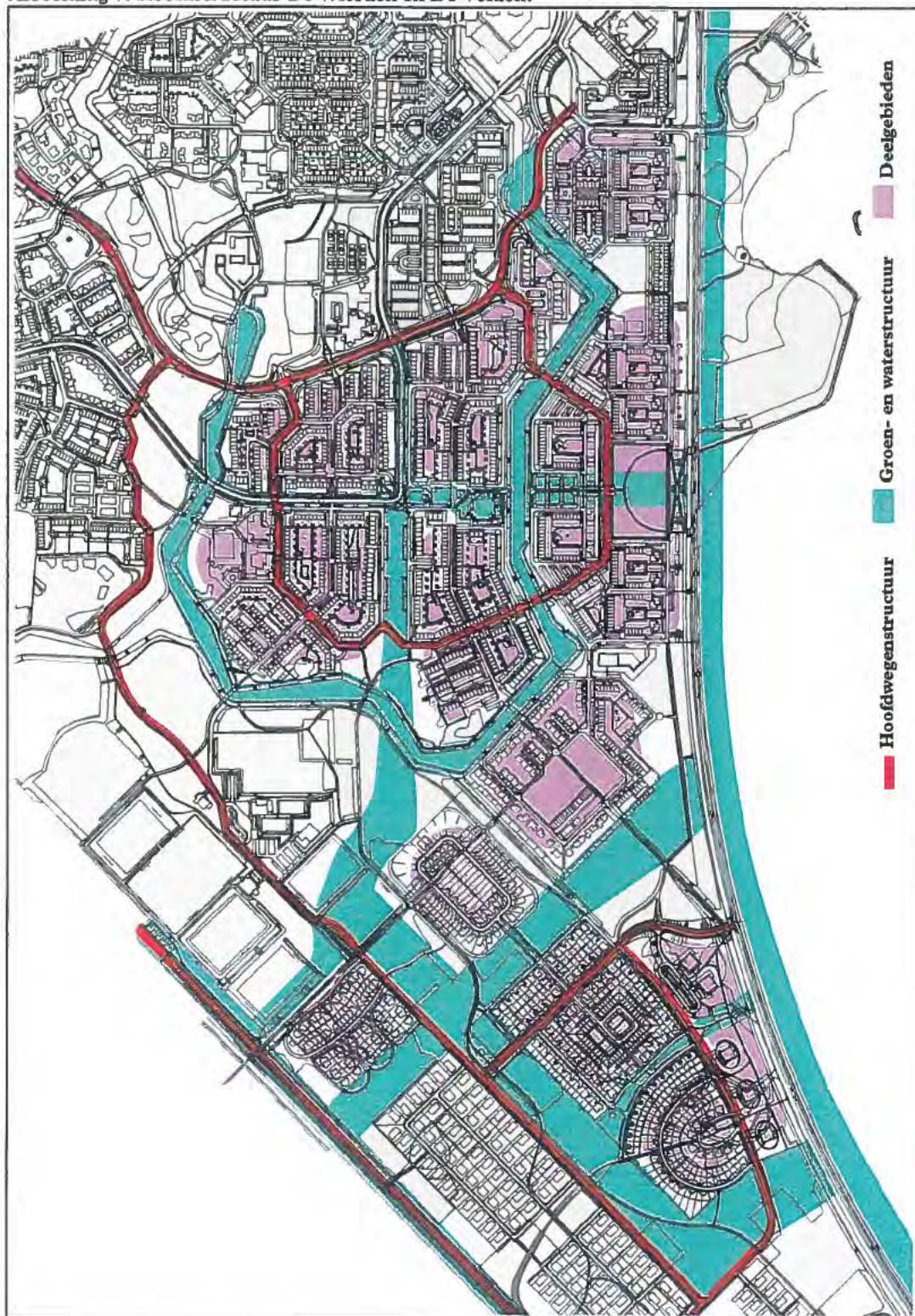
Op basis van bovenstaande wegen-, groen- en waterstructuren is de hoofdstructuur van De Wierden bijna vanzelf af te lezen.

De Wierden hangt als het ware aan de hoofdontsluitingweg van Almere Haven, de Westerdreef. Bovendien vormt de Gooimeerdijk-West aan de zuidzijde een belangrijk begrenzend element. Naast deze twee wegen wordt De Wierden door een aantal assen doorsneden. In noord-zuidelijke richting loopt er centraal door de wijk een brede as waarin zich (een deel van) de busbaan, het buurtcentrum, een supermarkt, een school en groenvoorzieningen bevinden. In oost-westelijke richting wordt er een as gevormd door de groenzone tussen de Kornwierde en de Leemwierde en (een deel van) de busbaan. Naast deze twee lineaire assen is de slingerende Gracht een belangrijk structurerend element. Al deze elementen tezamen zorgen er voor dat er min of meer afzonderlijke deelgebieden ontstaan. De 'buurtlaan' die in een hoefijzerige vorm door de wijk slingert, verbindt de verschillende deelgebieden met elkaar. Afbeelding 7 geeft onder meer een overzicht van de hoofdstructuur van De Wierden.

Afbeelding 6: Interne water- en groenstructuur.



Afbeelding 7: Hoofdstructuur De Wierden en De Velden.



Opvallend is dat de deelgebieden in De Wierden ten opzichte van de noord-zuid lopende centrale as enigszins zijn gespiegeld. De verkaveling van woongebied de Hoekwierde is duidelijk anders dan elders in De Wierden en bestaat uit geheel andere woningtypen.

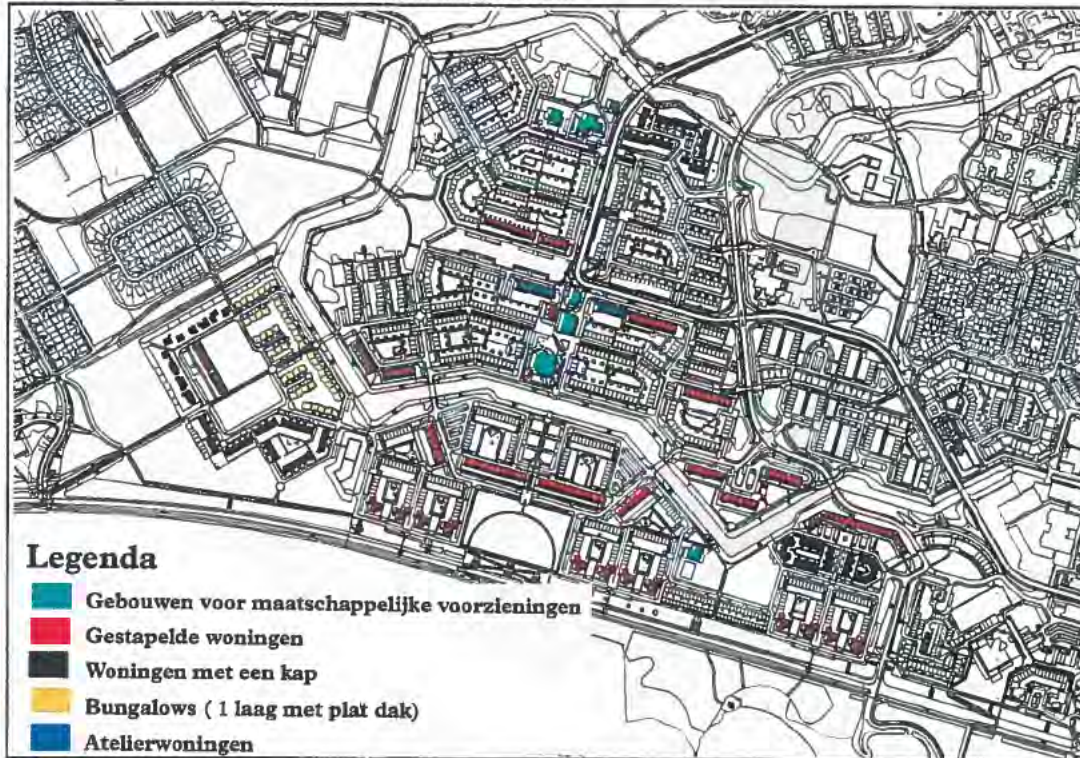
#### *Bebouwing De Wierden*

De Wierden bestaat zowel uit grondgebonden eengezinswoningen als gestapelde meergezinswoningen. Opvallend is dat bijna alle eengezinswoningen bestaan uit twee lagen met een plat dak. Een uitzondering hierop wordt gevormd door drie "hoeken" in de wijk, namelijk de woningen in de Hoekwierde, de woningen in de noordelijkste punt van de Keiwierde en de seniorenwoningen in de Zandwierde. Deze woningen zijn, met uitzondering van de eenlaagse bungalows en het bijzondere woonproject in de Hoekwierde, allemaal voorzien van een kap.

De Meergezinswoningen bevinden zich in compacte bouwblokken langs de Gooimeerdijk-West en in wat meer uitgestrekte bouwstroken begeleiden zij de busbaan en de ontsluitingswegen de Kimwierde en de Oldewierde. De twee gestapelde bouwblokken aan weerszijde van het buurtcentrum, bevatten op de bovenste verdieping atelierwoningen. In afbeelding 8 is duidelijk aangegeven waar deze gestapelde woningen zich bevinden. Opvallend is dat zich in De Leemwierde en De Keiwierde geen enkele meergezinswoning bevindt. Daarnaast bevinden zich nog in de Leemwierde een school, een gezondheidscentrum en een apotheek. Tussen de Kornwierde en de Oldewierde, min of meer centraal in de wijk, zijn nog een buurtcentrum, een supermarkt en een school gevestigd. Tot slot bevindt zich in de Kimwierde een gymzaal.

De 'buurtlaan' die de interne verzamelweg voor gemotoriseerd verkeer vormt, wordt begeleid door gestrekte bouwblokken. Op enkele plaatsen wordt de duidelijke begeleiding onderbroken. Dit is onder meer het geval bij de kruisingen met de interne water- en groenstructuren. Op een aantal plaatsen bij deze kruisingen zijn grote parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast wordt de begeleiding onderbroken bij de school en het gezondheidscentrum in de Leemwierde en bij de achterkantsituaties naar de weg de Keiwierde.

Afbeelding 8: Afwijkende bouwvormen De Wierden.



## De Velden

### *Interne water- en groenstructuur De Velden*

De Velden zijn afzonderlijk van elkaar gescheiden door brede groenzones, al dan niet voorzien met hoogopgaande bomen en/of beplanting. Bij het ontwerp van deze wijk is het gebied in drie zones verdeeld. De buitenste rand is bos. De middelste strook is vormgegeven als een open parklandschap, gekenmerkt door lage aanplant en begrensd door bomenlanen. Langs de dijk groeit voornamelijk gras met hier en daar heesters en een boom. Zo krijgt de aanplant naar het zuiden toe een steeds weidser karakter en gaat het gebied mooi over naar het open water. Haaks op deze drie zones wordt vanaf de Havendreef tot aan de Gooimeerdijk-West, een groene zoom aangebracht met een open karakter. Deze groenzone wordt voorzien van hogere, weelderige en zeer kleurige begroeiing. Bovendien is er in het Magneetveld en het Toernooiveld een groen hofje gecreëerd met speelvoorzieningen. Door elke groenzone loopt een langzaamverkeersverbinding, zodat de Velden onderling met elkaar verbonden zijn.

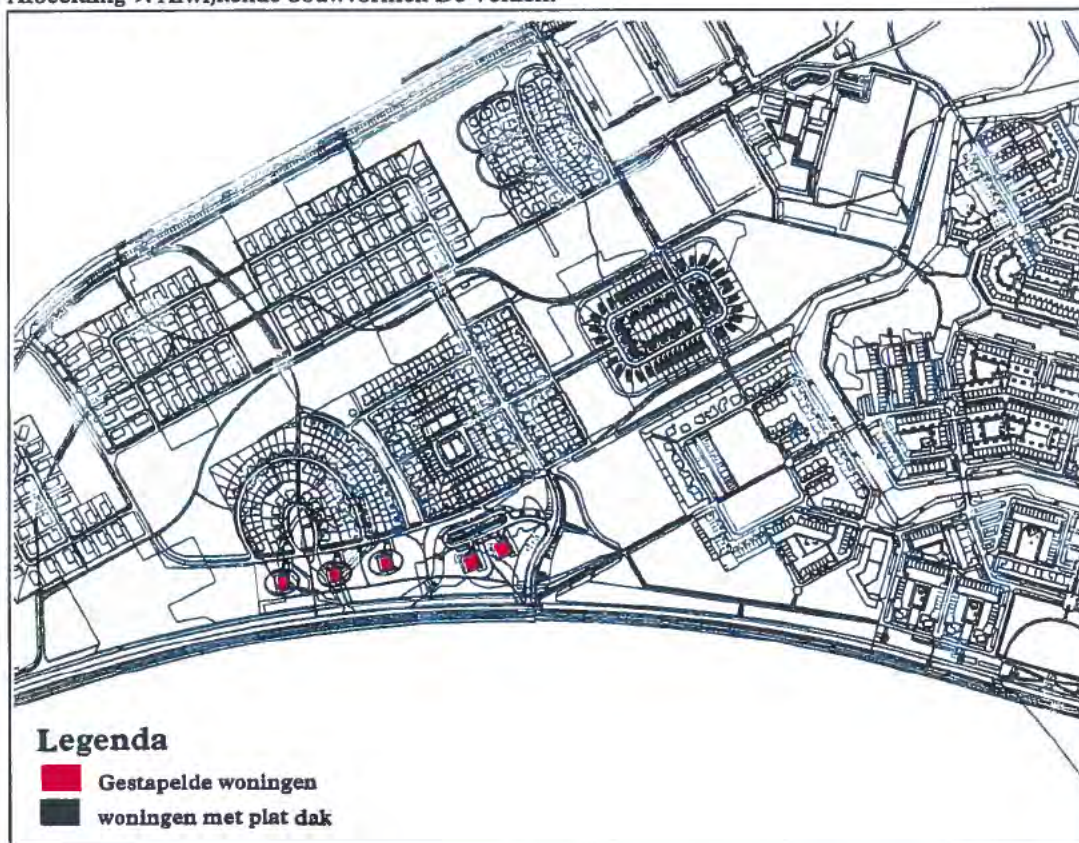
### *Hoofdstructuur De Velden*

De hoofdstructuur van De Velden wordt eveneens gevormd door de interne en externe groen-, water en wegenstructuur (zie afbeelding 7). Door de brede groenzones worden de velden van elkaar scheiden en ontstaan er enigszins op zichzelf staande woongebieden met elk een eigen karakter. De velden worden onderling met elkaar verbonden door de interne wegenstructuur.

### *Bebouwing De Velden*

De Velden is opgebouwd uit verschillende velden die allemaal een geheel eigen uitstraling hebben. Elk Veld, met uitzondering van de strook langs de Gooimeerdijk-West, bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Langs de Gooimeerdijk-West daarentegen staan uitsluitend compacte gestapelde meergezinswoningen in de vorm van 5 urban villa's. De grondgebonden woningen bestaan, met uitzondering van de woningen in het Krachtveld, allemaal uit twee lagen met een kap. De woningen in het Krachtveld zijn allemaal voorzien van een plat dak (zie afbeelding 9). Doordat de kapvorm in elk Veld verschillend is, heeft ieder veld haar eigen karakteristiek. Opvallend is dat alle woningen die van een kap voorzien zijn, ruime dakoverstekken hebben.

**Afbeelding 9: Afwijkende bouwvormen De Velden.**



In De Velden wordt de Blikveldweg aan weerszijden van de straat goed door bebouwing begeleid. Doordat er langs de Meerveldstraat uitsluitend aan één zijde van de weg vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen staan, vindt hier nauwelijks begeleiding plaats. Langs de Veldweg is ter plaatse van het Magneetveld eveneens geen sprake van wandvorming. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat niet de wo-

ningen, maar juist de zijkant van de woning op deze weg zijn georiënteerd. Ter plaatse van de woningen in het Toernooiveld wordt wel een duidelijke begeleidende wand langs de Veldweg gevormd.

### 3.2. Functionele analyse

In De Wierden komen alleen buurtverzorgende functies voor, die met name in de centrale voorzieningszone zijn gesitueerd. Hierbij kan gedacht worden aan basisschool de Wierwinde, het gezondheidscentrum, de apotheek, het buurtcentrum en de supermarkt. Daarnaast bevinden zich nog ten westen van het gezondheidscentrum een basisschool en in het oostelijk deel van de Kimwierde een gymzaal (zie afbeelding 10). Naast deze wat grootschalige gebouwen bevinden zich in de Kimwierde nog vier kleine particuliere bedrijfsvestigingen, te weten een metamorfose & nagelstudio, een zonstudio en twee opslagplaatsen. Voorts is er nog een volkstuincomplex gevestigd. In De Velden zijn geen voorzieningen gepland. De bewoners zijn aangewezen op de reeds aanwezige voorzieningen in De Wierden of in de rest van Almere Haven.

De Wierden en De Velden zijn gerealiseerd. Dat betekent dat het bestemmingsplan consoliderend van aard zal zijn. Op ondergeschikte punten zal het bestemmingsplan echter mogelijkheden voor aanpassing van de feitelijke situatie dienen te bieden. Het betreft dan bijvoorbeeld aan-, uit- en opbouwen bij woningen, het realiseren van extra educatieve voorzieningen, het realiseren van parkeerplaatsen of het in gebruik nemen van gebouwen voor bedrijfsactiviteiten of maatschappelijke functies.

#### *Educatieve voorzieningen*

Ten behoeve van het basisonderwijs bevinden zich in De Wierden twee basisscholen, de Wierwinde aan de Oldewierde 289 en een school aan de Leemwierde 131. Op basis van groeps-grootteverkleining heeft de Wierwinde behoefte aan een uitbreiding van 210 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak.

De school aan de Leemwierde 131 heeft op dit moment 5 lokalen. Voor de komende 5-10 jaar heeft deze school de behoefte aan een uitbreiding met nog eens 5 lokalen. Bij voorkeur te realiseren als uitbreiding van de bestaande school. Het brutovloeroppervlak van een 10-klassige noodschool is 850 m<sup>2</sup>, het brutoterrein bedraagt 1.650 m<sup>2</sup>.

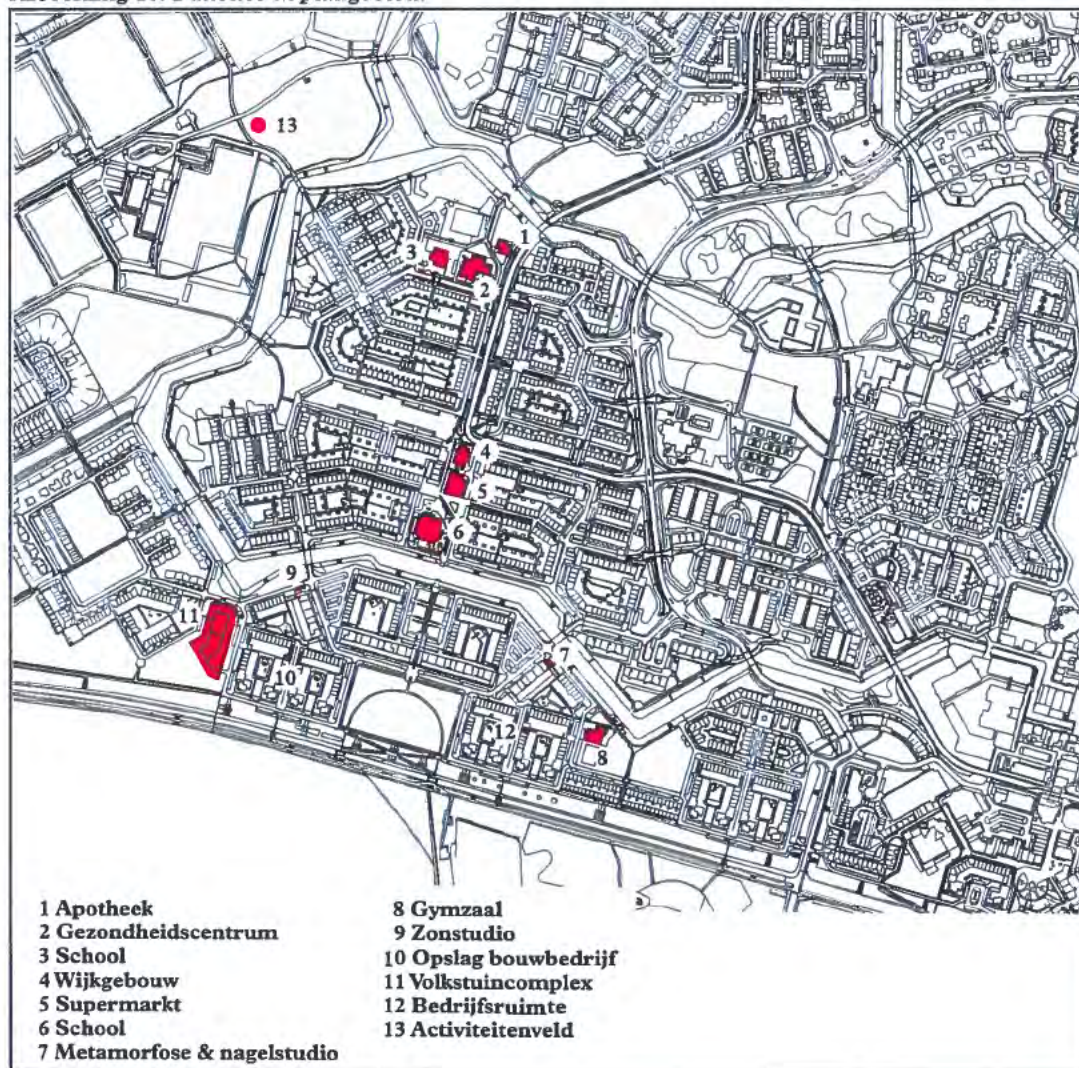
#### *Kinderdagverblijf*

Op dit moment ontbreekt het aan voorzieningen voor kinderopvang, zowel dagopvang als buitenschoolse opvang. Aan de huidige, waarschijnlijk bescheiden, vraag wordt blijkbaar elders in Almere (Haven) voldaan. Echter in de toekomst, wanneer een verjonging in de wijk optreedt, kan de vraag naar kinderopvang een vlucht nemen. Met het oog daarop is het raadzaam locaties te (blijven) bestemmen met "Maatschappelijke doeleinden". Een dergelijke kavel zou een minimale omvang van 1200 m<sup>2</sup> moeten hebben. Momenteel is er voor bijzondere vestigingen één kavel gereserveerd aan de Leemwierde, achter de basisschool en het gezondheidscentrum. Ge-



zien de potentiële toekomstige ontwikkelingen verdient het de voorkeur om deze locatie en bestemming te handhaven.

Afbeelding 10: Functies in plangebied.



#### *Activiteitsveld*

Momenteel is de gemeente in samenwerking met welzijnsstichting De Schoor bezig met de ontwikkeling van een activiteitsveld in het Wierdenpark. Dit activiteitsveld zal bestaan uit een halfronde, een basketbalveld, bankjes en mogelijk een klimrots van 5 meter hoog. De totale oppervlakte zal 1.800 m<sup>2</sup> bedragen. De locatie van dit activiteitsveld is in afbeelding 10 aangegeven.

### *Bedrijvigheid*

In het algemeen worden in Almere verschillende vormen van bedrijvigheid gerealiseerd, daarbij kan onderscheid worden gemaakt in:

- bedrijfsactiviteiten op kleinschalige stedelijke bedrijfsterreinen;
- bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.

Een kleinschalig stedelijk bedrijfsterrein komt in het plangebied niet voor. Verspreid in de woonwijk komen wel kleine bedrijfsactiviteiten voor. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

1. bedrijfsruimten;
2. beroepsuitoefening aan huis in reguliere woningen;

ad 1. Kleine bedrijfsruimten (tot 100 m<sup>2</sup>) worden in Almere in nieuwbouwwijken gerealiseerd in de woonomgeving met een dichtheid van 1 op 150 woningen. Zij huisvesten buurtverzorgende bedrijfjes, die noch in het centrum, noch op een bedrijfsterrein thuis horen. Zij dienen goed zichtbaar en goed bereikbaar te zijn, ook voor het autoverkeer. Deze vorm van bedrijfsruimten kan ook worden opgenomen in combinatiegebouwen. Hierbij gaat het om bedrijfsruimten in de onderste laag en daarboven woningen. Dit type huisvesting is gesitueerd in stads/buurt(deel)centra en dient een goede bereikbaarheid voor zowel auto als fiets te hebben. Doel is een centrumkwaliteit te realiseren met hoge kwaliteit. Deze bedrijfsruimten kunnen ook bij woningen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld een losse kavel met een woning (eventueel geclusterd), atelierwoning of telewerkwoning. De woonfunctie blijft op deze kavels echter voorop staan.

In De Wierden zijn slechts twee van deze bedrijfsruimten op duidelijk zichtbare locaties gerealiseerd. Te denken valt aan de metamorfose & nagelstudio en de zonstudio in de Kimwierde. Daarnaast bevinden zich nog in de Kimwierde twee opslagplaatsen die niet duidelijk zichtbaar zijn vanaf de 'buurtlaan'. Omdat er geen nieuwbouw meer plaatsvindt in De Wierden, zouden dit soort bedrijfsvestigingen slechts via functiewijzigingen tot stand kunnen worden gebracht. In De Velden zijn bij het ontwerp bewust geen bedrijfsruimten opgenomen.

ad 2. In Almere is het beleid er op gericht dat er altijd een beroep aan huis kan worden uitgeoefend. In de voorschriften wordt daartoe opgenomen dat het te gebruiken vloeroppervlak voor beroepsuitoefening aan huis maximaal 25% mag bedragen, waarbij tevens voorwaarden aan het type bedrijfsuitoefening worden opgenomen. De gemiddelde grootte van de woningen in De Velden draagt positief bij aan de kans dat er daadwerkelijk van deze 25%-regeling gebruik wordt gemaakt, zodat er toch nog kan worden voldaan aan de positieve effecten van werkgelegenheid in woongebieden.

### 3.3. Milieuaspecten

#### *Geluid*

Omdat er binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, behoeft er geen onderzoek te worden gedaan naar de akoestische aspecten van het wegverkeer.

#### *Bodem*

De bodemopbouw in De Wierden en De Velden bestond oorspronkelijk uit holocene klei-, zavel en veenlagen, gelegen op een pleistoceen zandpakket. Voorafgaande aan de ontwikkeling van beide woongebieden is het gebied circa 1 meter opgehoogd met zand, afkomstig uit het Markermeer.

De Wierden is tussen 1980 en 1985 gebouwd. Historisch gezien is er geen reden om te veronderstellen dat er verontreinigingen of verontreinigingsbronnen in het gebied aanwezig zijn.

Voorafgaande aan de bouwactiviteiten in De Velden heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (Bodemonderzoek Meerveld te Almere Haven, Oranjewoud, rapportnummer 17795-53146, d.d. 31 oktober 1997). Uit dit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er in de bodem geen noemenswaardige verhoogde gehalten aan verontreinigende stoffen aanwezig zijn. Verder is er geen reden te veronderstellen dat de bodem ter plaatse sindsdien verontreinigd is.

#### *Archeologie*

De gemeente Almere heeft zich ten doel gesteld om archeologie nadrukkelijk een plaats te geven in het ruimtelijk ontwikkelingsproces. Hiermee loopt zij, inzake het archeologisch beleid, vooruit op de bepalingen die gesteld zijn in het verdrag van Malta van 1992.

In het plangebied behoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd aangezien bebouwing er al heeft plaatsgevonden. Binnen het plangebied is wel melding van een terrein van archeologische betekenis onder nummer 26C-A13 van de Archeologische MonumentenKaart.

Voor het plangebied geldt dat daar waar bodemverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd, archeologisch booronderzoek vooraf noodzakelijk is. Door middel van dit onderzoek zal het laat-pleistocene dekzandrelief in kaart worden gebracht en onderzocht op archeologische indicatoren. Deze pleistocene ondergrond bevindt zich op ongeveer 3 tot 5 meter beneden maaiveld. Voor alle werkzaamheden 3 meter beneden maaiveld dient men dan ook contact op te nemen met de stadsarcheoloog van de Gemeente Almere inzake de uitvoering van archeologisch booronderzoek.

In de Gemeente Almere bevindt zich een groot aantal scheepswrakken die zichtbaar zijn in het huidige oppervlak. In het plangebied zijn geen scheepswrakken bekend. Het is echter mogelijk dat er onder het huidige oppervlak scheepswrakken aanwezig zijn.

Men dient dan ook rekening te houden met het feit dat scheepswrakken aangetroffen kunnen worden bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden. Wanneer men op dergelijke objecten stuit dient men te handelen conform de bepalingen van de monumentenwet 1988, artikel 47, met dien verstande dat vondstmelding bij de stadsarcheoloog van de Gemeente plaatsvindt.

#### *Leidingen*

In een strook van 5 meter breed ter weerszijden van de busbaan bevinden zich leidingen of reserveringen hiervoor. Daarnaast bevinden zich nog (reserveringen voor) leidingen aan de zuidzijde van het Mesurierpad en aan de noordzijde van de weg door het sportpark. Voor beide leidingstroken betreft het dezelfde breedte van 5 meter.

#### *Afvalinzameling*

Op dit moment bevindt zich in de Oldewierde één ondergronds afvalinzamelingspunt. De overige inzamelingspunten bevinden zich bovengronds.

#### *Lucht*

##### *Besluit luchtkwaliteit*

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen voor gevoelige bestemmingen.

Met name de nieuwe normstelling voor de maatgevende stof stikstofdioxide valt op. Deze norm is aanmerkelijk aangescherpt tot  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als jaargemiddelde. Een standaard rekenprogramma voor het berekenen van stikstofdioxide als jaargemiddelde is nog niet beschikbaar. Om toch inzicht te kunnen krijgen in de toekomstige luchtkwaliteit is het mogelijk een schatting te maken door middel van een omrekeningsfactor uit het CAR-programma (Calculation of Air pollution from Road traffic, versie 2.0). Dit geeft voor het jaar 2010 een waarde van  $84 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als uurgemiddelde. Deze waarde kan wel berekend worden met het CAR-programma.

##### *Gevoelige bestemmingen*

Het Besluit luchtkwaliteit geeft niet expliciet aan wat gevoelige bestemmingen zijn. Daarom is gezocht naar andere bronnen waarin het begrip gevoelige bestemmingen voor luchtkwaliteit is uitgewerkt (onder andere Handreiking luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening, provincie Zuid-Holland, oktober 1999 en CAR-handleiding, RIVM, januari 1998). Op basis hiervan worden de volgende functies beschouwd als gevoelige bestemming:

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

#### **Uitgangspunten berekeningen**

Bij het maken van de berekeningen ("Berekeningen luchtkwaliteit 2010", Bureau Goudappel Coffeng, oktober 2001) voor de luchtkwaliteit in Almere zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- er wordt gerekend met het huidige CAR-programma, dit betekent dat alleen luchtconcentraties voor stikstofdioxide en benzeen worden berekend;
- er wordt uitgegaan van verkeersintensiteiten voor 2010, conform het beschikbare verkeersmodel van de gemeente Almere;
- bij de berekeningen wordt bepaald wat de afstand (contour) is vanaf de wegas waar een bepaalde grenswaarde wordt overschreden.

In het plangebied worden de grenswaarden op basis van de beschikbare gegevens niet overschreden in 2010.

#### *Water*

De bodem in Almere Haven kenmerkt zich door 1 meter ophoogzand op een ca 2 tot 5 meter dikke klei en veen laag. Daaronder bevindt zich een pleistoceen zandpakket. De grondwaterstroming wordt sterk bepaald door de lage polderpeilen. In het gebied is dus een kwelstroom aanwezig die zoet maar nutriënt- en ijzerhoudend kan zijn.

Metingen geven aan dat de oppervlaktewaterkwaliteit de normen (4e nota Waterhuishouding) m.b.t. nutriënten overschrijdt. Er wordt met name een hoog fosfaatgehalte gemeten. Bij de aanleg van de grachten in Almere Haven is de waterbodem met een afdichtende laag bedekt om te grote kwel tegen te gaan.

De door De Wierden slingerende gracht vormt een duidelijk aanwezig structurerend element. De gracht, die voor de afwatering van de wijk zorgt is over het algemeen vrij breed en geeft een afwisselend beeld te zien. Door de vele bochten is er hier en daar een schilderachtig karakter.

Het streefpeil van deze gracht ligt, afgezien van peilfluctuaties op -4.80 meter NAP. De gracht watert uiteindelijk af op de Lange Wetering. De Lange wetering, met een streefpeil van - 5.2 meter NAP, maakt op haar beurt onderdeel uit van het afwateringsgebied van de Hoge Vaart.

In het Beheerplan Stadswateren Almere 1998-2002 wordt de gracht met name aangegeven als een "wijkgebonden water". Het accent van deze watergang ligt dan op de parkfunctie. Dit betekent dat er sprake is van een mengeling van verblijfs-, natuur- en esthetische functies. Het water biedt de bewoners mogelijkheden "voor de deur" te vissen, picknicken of te kanoen.

In het waterplan wordt geconcludeerd dat onder normale omstandigheden het watersysteem van Almere Haven ruim voldoende gedimensioneerd is om neerslag te bergen en af te voeren. Uit modelberekeningen, die voor het Waterplan zijn uitgevoerd, bleek dat ook in de reguliere nattere perioden de capaciteit voldoende is.

#### *Riolering.*

Er is in het plangebied een gescheiden stelsel aangelegd. Het gescheiden stelsel bestaat uit twee buizenstelsels: een stelsel (het DWA) voert het afvalwater via vrijver-

valleidingen en rioolgemaal af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI op de Vaart) van waar geloosd wordt 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 (diffuse bronnen!) die daarmee een bedreiging kan vormen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

## 4. Juridische planbeschrijving

### *Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze is vormgegeven. Belangrijk uitgangspunt is dat de verschillende aanwezige functies in het plangebied in overwegende mate overeenkomstig hun huidige gebruik zijn bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter nadere toelichting.

### 4.1. Wonen

De basis voor de regeling van de woonfunctie is een regeling, die uit drie bestemmingen bestaat: "Woondoeleinden", "Erven" en "Tuinen". Het is daarbij mogelijk dat in ondergeschikte mate andere gebruiksvormen op de daarvoor in aanmerking komende gronden worden toegestaan. Het betreft het gebruik ten behoeve van:

#### *Beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden-beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit direct mogelijk, mits de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt voor de woonomgeving en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 25% van het vloeroppervlak worden benut ten behoeve van de kantoor, praktijk- of bedrijfsruimte.

#### *Kleurverschieten*

In andere woongebieden is gebleken dat de doelstelling om in woongebieden bedrijfsruimten op te nemen, heeft geleid tot een verlevendiging van de buurt, een 'broedplaatsmilieu' voor startende bedrijven en het aantrekken van buurtgebonden bedrijvigheid. Duidelijk is dat de voorgestane functiemenging van wonen en werken in de woonomgeving positief wordt gewaardeerd. Ontwikkeling van bedrijvigheid op markante locaties zal derhalve via functiewijzigingen tot stand moeten komen.

De mogelijkheden voor bedoelde functiewisseling in De Wierden zijn geïnventariseerd. In de woonwijk zijn op markante plekken echter geen éénlaagse woonbebouwing of bebouwingsmogelijkheden in zijtuinen aanwezig. Wel zou de begane grond van gestapelde woongebouwen omgevormd kunnen worden naar ruimten ten behoeve van kantoren, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden. Binnen de bestemming "Woondoeleinden" is voor deze functiewisseling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gestapelde woningen waar deze wijzigingsbevoegdheid toegepast mag worden, zijn op de plankaart door middel van een aanduiding aangegeven. Per vestiging mag het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 65 m<sup>2</sup> bedragen. De voorwaarden waar bij wijziging aan dient te worden voldaan zijn dat er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat geen detailhandel mag plaatsvinden. Een afwijking van het bedrijfsvloeroppervlak tot ten hoogste 130 m<sup>2</sup> is mogelijk indien dit geen onevenredige hinder voor bestaande woningen en slechts een zeer geringe verkeers-

aantrekkende werking met zich meebrengt. Afbeelding 11 geeft voor de duidelijkheid een overzicht van de locaties waar deze functiewisseling mogelijk is.

**Afbeelding 11: Mogelijke vestigingsplaatsen voor kleurverschieten.**



De uiteindelijke regeling is het resultaat van de afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de opgaaf van het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de eerder genoemde Nota Ruimtelijk Beleid ten aanzien van woninguitbreiding/bijgebouwen en de Nota Welstandscriteria Kleine Bouw meegewogen. De regeling van de Woningwet aangaande vergunningvrije en de meldingsplichtige bouwwerken is mede bepalend geweest voor het toekennen van de met het wonen samenhangende bestemmingen.

Ten slotte is uitgegaan van de volgende definities voor hoofdgebouw, uitbouwen en bijgebouwen:

- hoofdgebouw  
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- aan- en uitbouw  
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;



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

#### *Kaartbeeld*

De bestemming "Woondoeleinden" is in principe toegekend aan de gronden waar de hoofdgebouwen zich bevinden. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan op de gronden met de bestemming "Erven". Op de gronden met de bestemming "Tuinen" is in principe geen bebouwing toegestaan. Daar waar aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw zijn gebouwd is de bestemming "Woondoeleinden" toegekend.

Deze aanpak sluit aan bij de "voor- en achterkantbenadering" van het Besluit bouwvergunningsvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken, dat naar verwachting 1 januari 2003 in werking zal treden. Deze benadering komt erop neer dat met het oog op stedenbouw en welstand verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Dit heeft als resultaat dat het bouwen aan de achterkant in principe geen bouwvergunningsvereiste geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen en erfafscheidingen, tenzij deze binnen 1,00 meter van de grens privé, weg dan wel openbaar groen worden gerealiseerd. In dat geval zijn deze bouwwerken wel bouwvergunningplichtig. Het betreft over het algemeen de gronden met de bestemming "Erven" waarop de achterkant benadering van toepassing is.

Aan de voorkant zal voor bovengenoemde bouwwerken een bouwvergunning vereist zijn. Het zal in dit geval veelal gaan om de gronden met de bestemming "Tuinen", waarop het bouwen van erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1,00 meter weer vergunningsvrij is.

De bestemming "Erven" bevindt zich in principe op 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Daar waar al voor deze lijn is gebouwd, is afhankelijk van de breedte van de bij de woning behorende zijtuin de grens van bestemming "Erven" in het verlengde van de aanwezige aan- of uitbouw of het bijgebouw gelegd dan wel op 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

#### *Bouwvoorschriften*

Met betrekking tot de hoofdgebouwen op de gronden met de bestemming "Woondoeleinden" geldt dat de kaart zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de daarbij in acht te nemen verticale en horizontale maten. Woonbebouwing waar in gestapelde vorm wordt gewoond, zoals bijvoorbeeld appartementen of maisonnettes, zijn op de plankkaart van de nadere aanwijzing (g), "gestapeld", voorzien om deze locaties te reserveren voor gestapelde woonvormen. Daarnaast is voor de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen in de Hoekwierde eveneens een nadere aanwijzing opgenomen, zodat daar uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogen

worden gebouwd. Voor deze vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen gelden specifieke voorschriften voor het realiseren van aan-, uit- en bijgebouwen. In het algemeen is de maximaal toelaatbare hoogte van gebouwen de goothoogte. De goothoogte kan worden overschreden door een kap. Daarmee wordt in het kader van afstemming tussen de ruimtelijke kwaliteit en de gebruikerswensen voor het gehele gebied eenheid gecreëerd tot een bepaalde hoogte (de goothoogte) en wordt via de mogelijkheid tot de bouw van een kap enige flexibiliteit geboden. Voor gebouwen met een platte afdekking, die kenmerkend is en gehandhaafd dient te worden, geldt een maximale bouwhoogte.

Op de gronden met de bestemming "Erven" mag het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het aanwezige zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Ten minste 25 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven.

De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, waaraan wordt aan- of uitgebouwd ten hoogste 3,00 meter bedragen. De breedte van de aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, gemeten vanuit de zijgevel van de woning of het verlengde daarvan, waaraan wordt aan- of uitgebouwd. Indien de aan-, uit- en bijgebouwen niet in de erfscheiding worden gebouwd dient de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 1,00 meter te bedragen.

Voor aan- en uitbouwen is de maximale goothoogte op 3,25 meter bepaald. Dit betekent dat op deze aan- en uitbouwen een kap kan worden geplaatst met dien verstande dat dit achter de achtergevellijn of het verlengde daarvan niet is toegestaan. Naast de woning zal de plaatsing van een kap geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en voor betrokkenen een groter woongenot betekenen. Het uiteindelijke resultaat zal de welstandstoets moeten doorstaan. Voor vrijstaande bijgebouwen is een maximale bouwhoogte van 3,00 meter geregeld. Op de bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn balkons of dakterrassen in verband met de privacy niet toegestaan. Deze regeling is conform de voorgestelde regeling in de Nota Ruimtelijk Beleid.

Binnen de bestemming "Tuinen" zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erfafscheidingen toegestaan.

#### *Dakopbouwen*

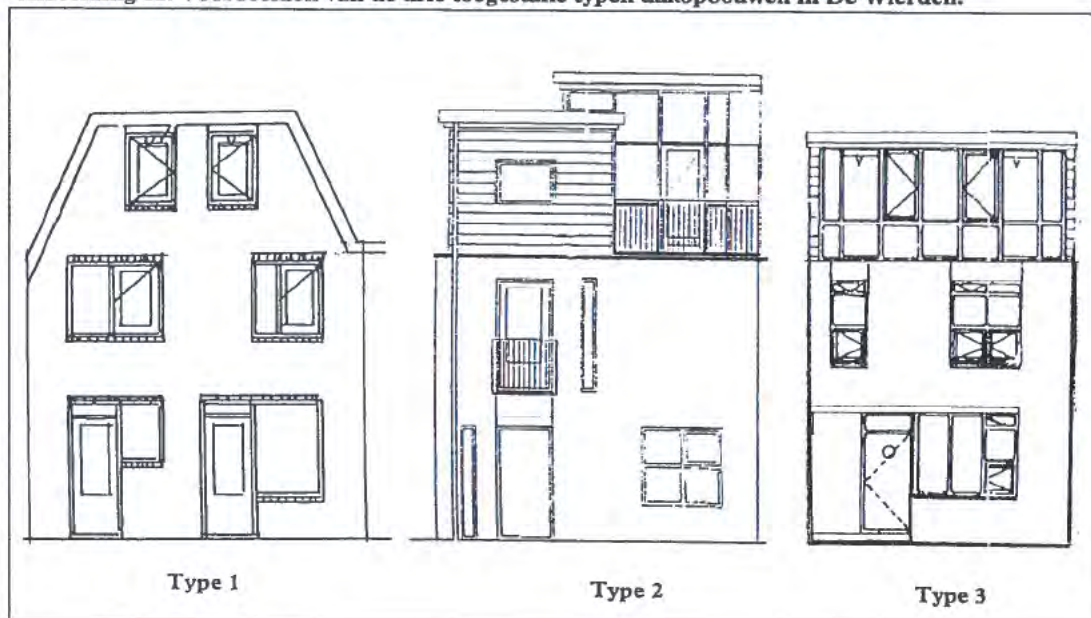
In De Wierden zijn op enkele, van oorsprong plat afgedekte, woningen dakopbouwen gerealiseerd of een bouwaanvraag voor ingediend. Deze dakopbouwen bestaan uit drie verschillende typen. Op een aantal woningen in de Kimwierde zijn geheel platte dakopbouwen gerealiseerd. Op enkele woningen langs de Gooimeerdijk-West (Kimwierde 81-108) daarentegen, zijn platte dakopbouwen met twee schuine zijden gerealiseerd. Deze dakvorm komt overeen met de dakvorm van de atelierwoningen aan weerszijden van het buurtcentrum. Daarnaast is voor een dakopbouw aan de Leem-

wierde 32, met twee enigszins van elkaar terugliggende platte daken, een bouwvergunning verleend.

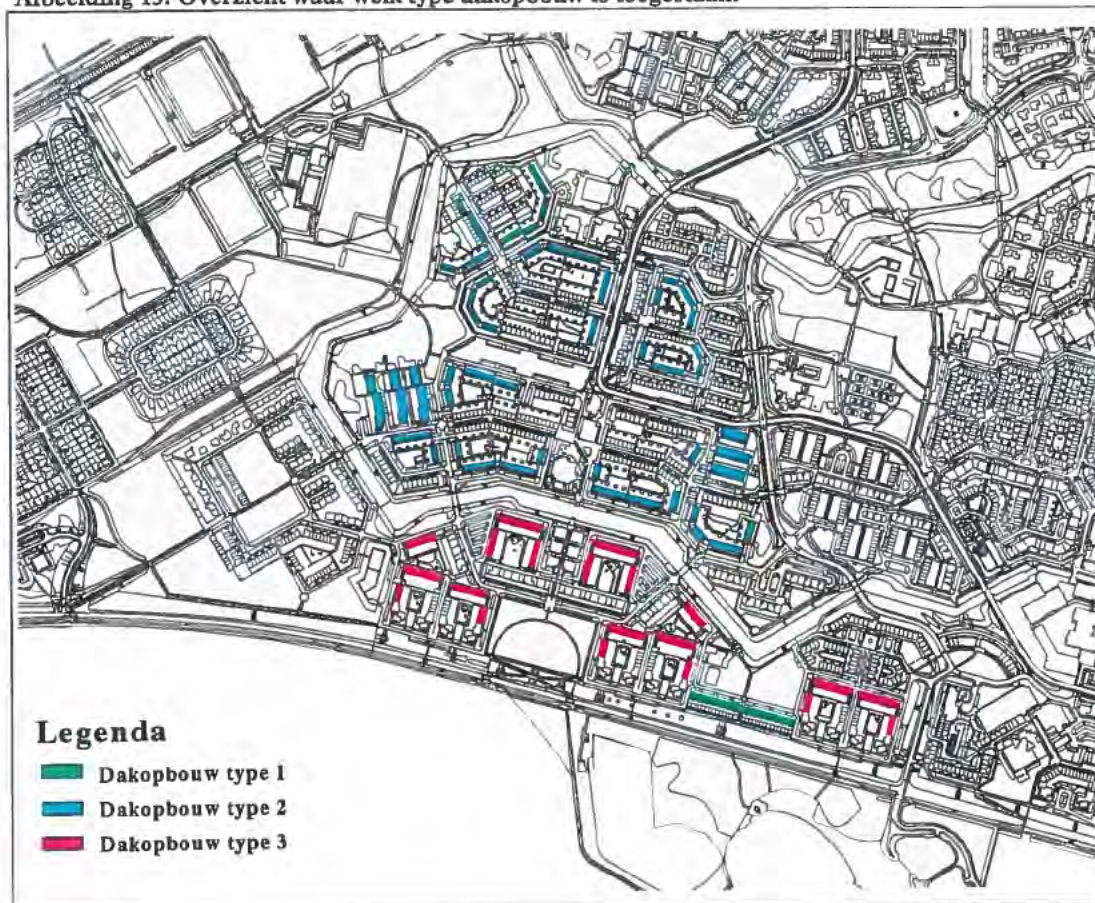
Om nu de beeldkwaliteit in De Wierden zo min mogelijk geweld aan te doen, zijn via een vrijstelling slechts drie typen dakopbouwen toegestaan. Per woningblok dat voor deze vrijstelling in aanmerking komt, is op de plankaart de bestaande bouwhoogte vastgelegd en door middel van een aanduiding aangegeven welk type dakopbouw is toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat er op één blok woningen twee verschillende dakopbouwen worden gerealiseerd. De bestaande dakopbouwen, waarvan de huidige bouwhoogte is vastgelegd, mogen vanzelfsprekend niet worden gewijzigd.

Het eerste type dakopbouw is de platte dakopbouw met twee schuine zijden. Dit type dakopbouw is alleen op de woningen aan de Kimwierde 81-108 toegestaan. Op een groot aantal grondgebonden eengezinswoningen in de Leemwierde, Keiwierde, Kornwierde en Oldewierde mag het tweede type dakopbouw worden gerealiseerd. Dit type dakopbouw is voorzien van twee, enigszins van elkaar terugliggende, platte daken. Dit geeft deze opbouw een speels karakter. Tot slot mag op het merendeel van de grondgebonden woningen in de Kimwierde en de Zandwierde het derde type dakopbouw worden gerealiseerd. Deze dakopbouw is geheel plat en is ook al eerder in deze gebieden gerealiseerd. Afbeelding 12 geeft een voorbeeld van alle drie de dakopbouwen. Afbeelding 13 geeft een overzicht waar welk type dakopbouw mag worden gerealiseerd.

**Afbeelding 12: Voorbeelden van de drie toegestane typen dakopbouwen in De Wierden.**



Afbeelding 13: Overzicht waar welk type dakopbouw is toegestaan.



#### *Beeldkwaliteit*

In de Nota Ruimtelijk Beleid is aangegeven dat het algemene beleid, gericht op het behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit, dient te worden vertaald in de bestemmingsplannen. Per wijk dient een afweging te worden gemaakt die er toe kan leiden dat voor bepaalde beeldbepalende/structurerende delen van een gebied specifieke, van de algemeen geldende regels, afwijkende voorschriften worden opgenomen met het oog op het behoud van de beeldkwaliteit.

De beeldbepalende elementen van het plangebied worden gevormd door de twee oost-west lopende langzaamverkeersroutes Leemwierde-Keiwierde en Kornwierde-Oldewierde en de loodrecht op de Gooimeerdijk-West gelegen straatjes in de Kimwierde en Zandwierde (zie afbeelding 14). Vanwege het karakteristieke nauwe profiel van deze straten, is het gewenst het straatbeeld ter plaatse te handhaven.

De standaardvoorschriften bieden de mogelijkheid om op de plankaart aan te geven waar langs deze beeldbepalende elementen geen dakkapellen zijn toegestaan. Echter aangezien de woningen langs de beeldbepalende elementen niet van een kap zijn voorzien, is deze maatregel niet van toepassing. Om toch de beeldkwaliteit van deze

straten te kunnen beschermen, is in de voorschriften een nieuwe maatregel opgenomen, die het realiseren van dakopbouwen op woningen langs beeldbepalende elementen niet toestaat (zie afbeelding 15).

De bestaande dakvorm van de woningen wordt gehandhaafd door de bestaande bouwhoogte op de plankaart vast te leggen.

#### *Goothoogten*

In de nota Kleine Bouw is aangegeven dat de gemeente Almere een terughoudend beleid voert ten aanzien van woninguitbreidingen (dakopbouwen, dakkapellen, e.d) aan de voorkant. Dit beleid is gericht op het behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het modelbestemmingsplan, dat als grondlegger dient voor het voor De Wierden en De Velden op te stellen bestemmingsplan, gaat uit van een bouwblok-systeem waarin òf de hoogte, òf de goothoogte<sup>1)</sup> aan een maximum is gebonden. Voor de woningen die van een kap zijn voorzien, is de goothoogte op de plankaart opgenomen. Voor de woningen die (van oorsprong) uit twee lagen met een plat dak bestaan, is de bestaande bouwhoogte vastgelegd. Indien het vanwege de beeldkwaliteit is toegestaan dat er via vrijstelling dakopbouwen mogen worden gerealiseerd, dan zijn de betreffende bouwblokken op de plankaart van een aanduiding voorzien.

#### *Balkons en terrassen op uitbouwen*

In het modelbestemmingsplan is aangegeven dat in verband met privacy op aan- en uitbouwen geen balkons of dakterrassen zijn toegestaan. Echter op enkele uitbouwen van woningen aan de Kimwierde 81-108 zijn wel balkons en/of dakterrassen aanwezig. Deze bestaande dakterrassen zijn door middel van een aanduiding op de plankaart toegestaan.

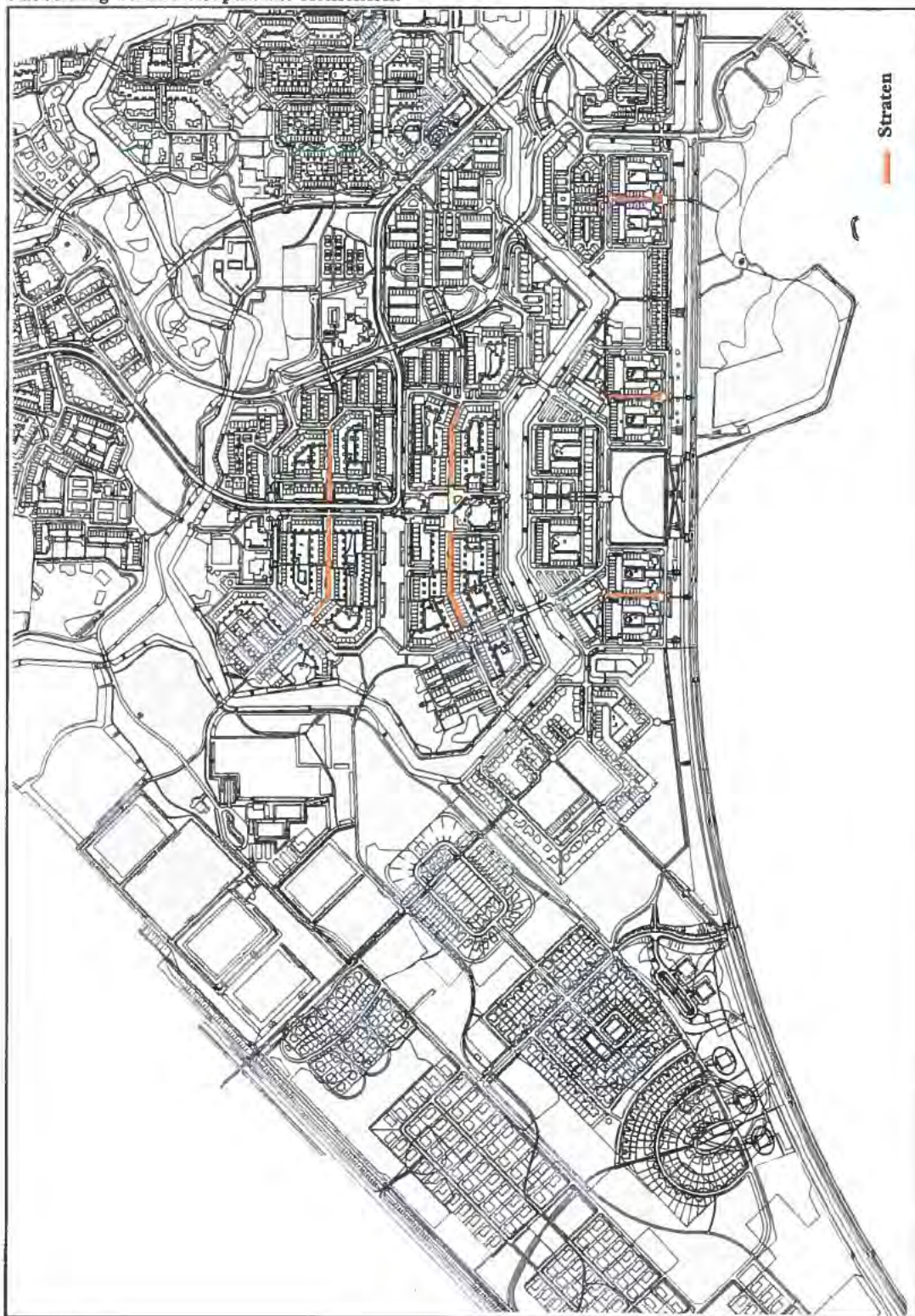
#### *Bergingen voor de voorgevel*

Verspreid over het plangebied komen woningen voor die een berging voor de voorgevel hebben. In de Hoekwierde is bij een aantal van deze woningen de ruimte tussen de berging en de woning dichtgebouwd. Voor de woningen die dit nog niet hebben gedaan, is het toegestaan de ruimte tussen de woning en deze berging dicht te maken.

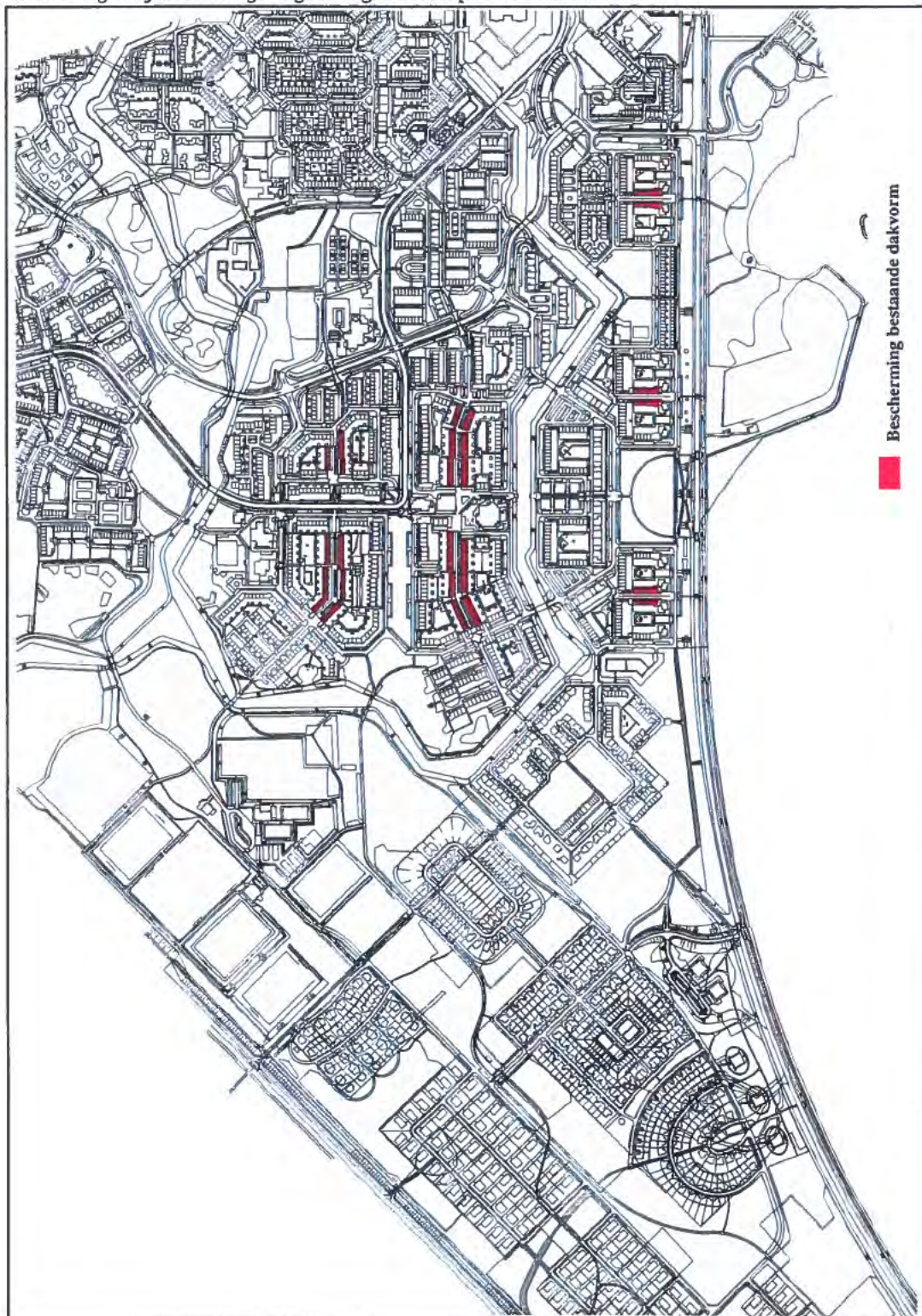
---

<sup>1)</sup> De definitie van goothoogte uit de standaardvoorschriften is enigszins aangepast, zodat de top van lessenaarsdaken *buiten* de definitie en bouwkundige goten boven woningscheidende wanden *binnen* de definitie valt.

Afbeelding 14: Beeldbepalende elementen.



Afbeelding 15: Juridische gevolgen langs beeldbepalende elementen.



## 4.2. Overige functies

### *Algemeen*

De overige functies zijn overeenkomstig hun huidige dan wel gewenste gebruik bestemd. De bouwvoorschriften stemmen overeen met de bestaande maten en laten daar waar gewenst een geringe mate van uitbreiding toe.

Voor de supermarkt is de bestemming "Detailhandelsdoeleinden" opgenomen. Verdere uitbreiding en versnippering van detailhandel in de wijk wordt, conform het beleid zoals neergelegd in de Nota Detailhandelsbeleid 1995-2000, tegengegaan. De gymzaal heeft de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen. Het buurtcentrum, de zelfstandige bedrijfsruimten, de apotheek en het gezondheidscentrum zijn bestemd voor "Gemengde doeleinden I". De in het plangebied gelegen garages zijn bestemd voor "Garages en bergplaatsen".

### *Onderwijs*

De huidige scholen hebben een maatschappelijke bestemming gekregen. De gronden zijn van een bouwvlak voorzien met een maximum bebouwingspercentage. Doordat het bouwvlak van de school aan de Leemwierde zodanig vorm is gegeven en een hoger bebouwingspercentage is opgenomen, heeft deze school nog uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond. Voor de openbare basisschool De Wierwinde, die op de begane grond geen uitbreidingsmogelijkheden heeft, is door middel van een vrijstellingsbevoegdheid (met de bijbehorende inspraakprocedure) de mogelijkheid geboden om op de verdieping een uitbreiding van maximaal 210 m<sup>2</sup> te realiseren.

### *Horeca*

De Wierden en De Velden bezitten momenteel geen zelfstandige horecagelegenheid. Mogelijkheden om lichte horeca te koppelen aan het buurtcentrum De Wierden zijn wel aanwezig. Het buurthuis is dan ook van een aanduiding voorzien, zodat de vestiging van lichte horeca mogelijk is.

Ook voor de toelaatbaarheid van horecabedrijven in het plangebied is de aanwezigheid van gevoelige bestemmingen van belang. In het bestemmingsplan wordt daarom gebruikgemaakt van een zogeheten "Staat van Horeca-activiteiten". Dit is een lijst waarin de meest voorkomende horecabedrijven al naar gelang de te verwachten milieubelasting 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 problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" 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. De Staat van Horeca-activiteiten maakt onderdeel uit van de voorschriften. In de toelichting is hierover een toelichtende tekst opgenomen.



*Activiteitenveld*

Momenteel is de gemeente in samenwerking met welzijnsstichting De Schoor bezig met de ontwikkeling van een activiteitenveld in het Wierdenpark. Dit activiteitenveld zal bestaan uit een halfpipe, een basketbalveld, bankjes en mogelijk een klimrots van 5 meter hoog. De totale oppervlakte zal 1.800 m<sup>2</sup> bedragen. De locatie waar het activiteitenveld zal worden gerealiseerd, heeft binnen de bestemming "Groen" een specifieke aanduiding gekregen.

*Kinderdagverblijf*

Omdat op het gebied van kinderopvang het aanbod van 1 kinderdagverblijf onvoldoende lijkt te zijn, is hiervoor één kavel gereserveerd aan de Leemwierde, achter de basisschool en het gezondheidscentrum. Deze kavel heeft de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen. Daarnaast hebben de gronden ten oosten van de sportzaal in de Kimwierde in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Aangezien deze bestemming nog niet is verwezenlijkt, wordt dit bouwvlak op de plankaart gehandhaafd.

**4.3. Openbaar gebied**

In het openbaar gebied wordt een veelheid aan daarin passende functies toegestaan. In eerste instantie gaat het daarbij om de bestemmingen "Verkeersdoeleinden", "Verblijfsgebied" en "Groenvoorzieningen". De bestemming "Verkeersdoeleinden" wordt toegekend aan die wegen die een structuurbepalend karakter hebben. De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie worden tot "Verblijfsgebied" bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen en ook de JOP's, de jongeren ontmoetingsplaatsen. De grote eenheden groen met een structurerende functie en kleinere op zichzelf staande groeneenheden die belangrijk zijn voor de woonkwaliteit en waar flexibiliteit bij de inrichting van de openbare ruimte minder noodzakelijk is, zijn bestemd voor "Groenvoorzieningen". De kleinere eenheden groen zoals snippergroen zijn, in verband met de nodige flexibiliteit, bestemd voor "Verblijfsgebied". Veranderingen in de inrichting van het openbaar gebied, bestemd als "Verblijfsgebied", zullen echter niet plaatsvinden voordat omwonenden geïnformeerd zijn dan wel voordat overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden.

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn een beperkt aantal gebruiksvormen toegestaan zoals groen, voet- en fietspaden, water, speelvoorzieningen, afvalverzamelplaatsen, nutsvoorzieningen en kunstobjecten alsmede JOP's. Er mogen binnen deze bestemming in principe slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Regelmatig komen er verzoeken van bewoners om snippergroen aan te kopen van de gemeente. Deze gronden zijn meestal bestemd voor "Verblijfsgebied". Om deze gronden te kunnen gebruiken als erf of tuin, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen. Op grond van deze bevoegdheid is het mogelijk de bestemming "Verblijfsgebied" te wijzigen in de bestemming "Erven" of

"Tuinen". Een besluit tot wijziging is mogelijk, wanneer in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist.

*Regeling jongeren ontmoetingsplaatsen (JOP's)*

De JOP wordt als gebruik toegestaan in het openbaar gebied in de bestemmingen "Verblijfsgebied" en "Groenvoorzieningen". Vrijstelling kan worden verleend voor de oprichting van een klein gebouwtje ten behoeve van dit gebruik. De volgende eisen worden gesteld aan een dergelijke vrijstelling:

- de plaats moet makkelijk bereikbaar zijn voor jongeren uit de directe omgeving;
- in de directe nabijheid moet sprake zijn van activiteit;
- de ontmoetingsplek moet uit oogpunt van sociale veiligheid een open karakter hebben;
- de plek moet bij voorkeur meerdere in- en uitgangen hebben;
- de omvang dient zodanig te zijn dat er voldoende ruimte is voor meerdere groepen jongeren;
- de plaats moet minimaal 50,00 meter van woonbebouwing worden gerealiseerd.

*Waterkering*

Om de waterkerende functie van de Gooimeerdijk-West te waarborgen heeft een zone van 50 meter breed de bestemming "Primair waterkering" gekregen. Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de primaire bestemming worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen (bijvoorbeeld "Erven") zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Voordat een bouwvergunning wordt verleend dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

## 5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de uitvoering van werken door de gemeente. De economische uitvoerbaarheid hoeft derhalve niet te worden aangetoond.

### 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Teneinde bij de besluitvorming en het opstellen van het bestemmingsplan al in een vroeg stadium de bewoners van de buurt te betrekken, heeft de gemeente een advertentie geplaatst in 't Groene Weekblad d.d. 13 mei 2000 met als titel: Heeft u nog wensen? Middels deze advertentie zijn bewoners uitgenodigd hun wensen met betrekking tot De Wierden en De Velden kenbaar te maken. Ook zijn diverse belangenverenigingen, woningstichtingen en dergelijke door een brief op de hoogte gesteld van de herziening van het bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in 7 reacties. In het kader van de toelichting van dit bestemmingsplan is aandacht geschonken aan deze vorm van voorinspraak.

Het voorontwerp-bestemmingsplan De Wierden en de Velden is, conform artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, onderhevig aan inspraak. Zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, heeft het plan vier weken ter inzage gelegen (van 28 mei 2001 tot en met 24 juni 2001). Dit is 26 mei 2001 gepubliceerd in 't Groene weekblad. Op 7 juni 2001 is het bestemmingsplan tijdens een informatieavond toegelicht. Bovendien is in het plangebied huis-aan-huis nog een brief gestuurd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan ook naar meerdere (ambtelijke) instanties gestuurd voor het zogenaamde artikel 10 overleg. De terinzagelegging heeft geresulteerd in 6 reacties die hieronder zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen, die als eerste worden vermeld.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

In het voorontwerp-bestemmingsplan zijn een paar onjuistheden geslopen die hieronder kort worden beschreven.

1. Hoekwierde 57 heeft met een bouwvergunning een tuinberging naast de woning gerealiseerd. Op de plankaart hebben deze gronden echter de bestemming "Tuinen" gekregen, waarop volgens de voorschriften geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. De bestemming "Tuinen" zal dan ook worden gewijzigd in de bestemming "Erven". Daarnaast is er nog een deel van de tuin ten onrechte bestemd als "Verblijfsgebied". De bestemming zal worden gewijzigd in de bestemming "Tuinen".
2. Bladzijde 4 laatste zin wijzigen: "geheel vervangen" door "grotendeels vervangen".
3. Op de plankaart ontbreekt een brug. Deze brug zal op de plankaart worden verwerkt.
4. De woningen Kimwierde 291-398 hebben ten onrechte de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid kleurverschieten" gekregen. Deze aanduiding zal van de plankaart worden verwijderd.

5. Bladzijde 12 (midden): De tekst wordt als volgt gewijzigd (cursieve gedeelte is veranderd) "Het deel van de westelijke groene wig dat *buiten het plangebied ligt*, is aangewezen als herstructureringsgebied.
6. Aan de toelichting wordt toegevoegd dat bij de urban villa's een deel van het "oorspronkelijke" groen is bestemd tot "Verblijfsgebied". Hierdoor kunnen er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
7. Aan de bestemming "Groenvoorzieningen" wordt de wijzigingsbevoegdheid voor additionele gronduitgifte, zoals die luidt in de bestemming "Verblijfsgebied", toegevoegd.
8. Aan artikel 3, lid 2, sub a. van de voorschriften worden aan- en uitbouwen toegevoegd.
9. Aan artikel 3, lid 7 zal worden toegevoegd dat de hoogte van de dakopbouw niet meer mag bedragen dan 3 meter.
10. De resultaten van akoestisch onderzoek in het kader van de uitbreidingen van scholen in de nabijheid van de busbaan worden in de toelichting verwerkt.
11. Op de reservelocatie in de Leemwierde heeft reeds eerder een schoolgebouw gestaan dat inmiddels is afgebrand. In het vigerende bestemmingplan geldt voor het gebied een maatschappelijke bestemming. Momenteel worden er plannen ontwikkeld om op deze locatie een nieuwe school te realiseren. In het kader van de kwaliteitsimpuls onderwijs (door het gemeentebestuur in voorjaar 2001 vastgesteld) wordt gevraagd om ook op deze locatie de mogelijkheid op te nemen om een gebouw in twee lagen te kunnen realiseren. Dit betekent dat de bouwhoogte (nu 4 meter) vergroot moet worden naar 8 meter. Daarnaast dient er wat meer verblijfsgebied opgenomen te worden.
12. Aan de toelichting wordt een luchtparagraaf toegevoegd.
13. Aan de toelichting wordt een waterparagraaf toegevoegd.

#### *Inspraakreacties*

#### **Belangenvereniging Houdt Haven Groen**

*De belangenvereniging heeft gereageerd op meerdere bestemmingsplannen van de inhaalslag. Dat is gebeurd in één reactie. Onderstaande beschrijving en beantwoording van opmerkingen is een selectie van opmerkingen die betrekking hebben op het voorontwerp-bestemmingsplan De Wierden en de Velden. De overige opmerkingen zijn derhalve buiten beschouwing gelaten.*

14. In het vigerende plan zijn de kleine groenelementen als zodanig bestemd en dus beschermd. De bestemmingssystematiek van het nu voorliggende voorontwerp leidt ertoe dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied" de kleine groenelementen omgezet kunnen worden in verharding. Dat verdraagt zich niet met de doelstelling van het plan dat zou zijn gebaseerd op enerzijds het vastleggen van de bestaande situatie en anderzijds op wensen van bewoners. Recentelijk heeft de gemeente de bewonerswensen geïnventariseerd ten aanzien van extra parkeerplaatsen. Waar dat fysiek mogelijk was en waar tussen bewoners consensus bestond, zijn de wensen ingewilligd. De mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt, komen dus niet voort uit wensen van bewoners, noch worden deze op andere wijze gemotiveerd.

*Commentaar: De opmerking heeft betrekking op het deelgebied De Wierden, voor De Velden is immers een globaal eindplan van kracht waarin geen onderscheid wordt gemaakt ten aanzien van allerlei specifieke bestemmingen.*

*In het plan De Wierden 1982 is inderdaad een bestemming "Groendoeleinden" opgenomen. Hoewel dit een bescherming van op de plankaart opgenomen groenstroken suggereert, is dit niet het geval. In de voorschriften die betrekking hebben op deze groenstroken is namelijk de mogelijkheid opgenomen de groenstroken in te richten met verhardingen.*

*In het kader van de herzieningen van een aantal bestemmingsplannen in de gemeente Almere, de zogenaamde 'inhaalslag', wordt in alle bestemmingsplannen die van het project deel uitmaken voor de bestemmingslegging van "Verblijfsgebied" en "Groenvoorzieningen" dezelfde systematiek gebruikt. De grote eenheden groen met een structurerende functie worden bestemd voor "Groenvoorzieningen". De kleinere eenheden groen zoals snippergroen worden bestemd voor "Verblijfsgebied". Binnen de bestemming "Verblijfsgebied" zijn naast de functie groenvoorzieningen echter nog een aantal andere passende functies toegestaan zoals wegen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de afvalverzameling en water. Deze systematiek wordt gebruikt om enige flexibiliteit voor de inrichting van de openbare ruimte te creëren. Bij de entrees van de wijken wordt het groen zoveel mogelijk binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" opgenomen om het groene karakter van de wijk bij binnenkomst te waarborgen. Overigens betekent de opname van snippergroen in de bestemming "Verblijfsgebied" niet dat het groen daadwerkelijk zal verdwijnen. In de praktijk zullen slechts indien noodzakelijk aanpassingen in de openbare ruimte worden doorgevoerd bijvoorbeeld ter bevordering van de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid of ten behoeve van een overige vergroting van het woongenot.*

*Het belang van flexibiliteit bij de inrichting van het openbaar gebied heeft hierbij zwaarder gewogen dan de rechtszekerheid. Eventuele herinrichting van de openbare ruimte zal niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.*

15. De bestemming "Groendoeleinden" laat onder meer het aanleggen van (verharde) paden toe. Doordat in het voorontwerp geen sprake is van paden die slechts ten dienste van de bestemming mogen worden aangelegd, zou het mogelijk zijn paden aan te leggen die niets met de bestemming van doen hebben.

*Commentaar: Het voorliggende plan gaat er van uit dat de paden integraal onderdeel uitmaken van de betreffende groengebieden. Het ligt niet voor de hand dat er andere paden worden aangelegd dan die er momenteel zijn. Indien het aanleggen van een nieuw pad zou worden overwogen, dan zou dit ten eerste een uitzondering zijn en ten tweede een bijdrage moeten leveren aan een beter gebruik en een verbetering van de kwaliteit van het betreffende groengebied. De angst van de vereniging is derhalve ongegrond.*

16. **■■■■■, Leemwierde ■■■■, ■■■■■ Almere Haven**  
De heer/mevrouw ■■■■ wil een aanbouw realiseren aan de zijkant van de woning. Omdat het bouwplan niet op het perceel past, worden enkele voorstellen gedaan om de uitbreiding via een wijzingsbevoegdheid toe te staan.

*Commentaar: Binnen dit bestemmingsplan is de bevoegdheid opgenomen om bij een positief besluit over een verzoek om additionele gronduitgifte, de bestemming voor het openbaar gebied ("Groen" of "Verblijfsgebied") te wijzigen in de bestemming "Erven" of "Tuinen". Het nieuwe bestemmingsplan staat een eventuele grondverkoop dan ook niet in de weg. Overigens stuit in dit geval een mogelijke grondverkoop vanwege aantasting van openbaar groen en mogelijke precedentwerking op stedenbouwkundige bezwaren*

**■■■■■, Krachtveld ■■■, ■■■■■ Almere**

17. Inspreker maakt bezwaar tegen de begrenzing van het plangebied ter plaatse van het Krachtveld. Het groengebied rond de Velden behoort bij de wijk en zou daarom in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Wanneer dit groen niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen, vervalt mogelijk de garantie dat dit gedeelte een groene bestemming houdt.

*Commentaar: Bij het bepalen van de begrenzing van het plangebied is uitgegaan van de noodzaak om voor het nieuwe woongebied een adequate juridisch-planologische regeling te bewerkstelligen. Vanuit doelmatigheids- en kostenoverwegingen is ervoor gekozen om de juridisch-planologische regeling van gebieden waarvoor geen nieuwe regeling nodig is, in stand te houden. Dit is onder meer het geval bij het door inspreker genoemde groengebied. Tot slot wordt opgemerkt dat geen enkel bestemmingsplan garanties geeft over het al dan niet wijzigen van de bestemming in de toekomst.*

Vereniging van Eigenaars Ereprijs Almere (mede namens VVE Kroonkruid en VVE Watermunt)

18. De Vereniging vraagt zich af waarom de drie urban villa's aan de Veldweg een maximaal toegestane bouwhoogte van 21 meter hebben gekregen, terwijl de werkelijke hoogte 22,5 á 23 meter bedraagt (inclusief terp).

*Commentaar: De hoogte van de urban villa's is in het veld nagemeten. De hoogte bedraagt vanaf de Veldweg gemeten circa 24 meter. De foutieve hoogte zal op de plankaart worden aangepast.*

19. In de toelichting is sprake van een busbaanreservering in het vigerende plan. De vereniging vraagt zich af waarom er in het voorontwerp geen reservering is opgenomen binnen de groenbestemming. Dit lijkt gewenst, mede gelet op de gevoeligheden die er ten aanzien van groene bestemmingen zijn.

*Commentaar: In het bestemmingsplan worden de aspecten geregeld waarvan verwacht mag worden dat realisatie binnen de planhorizon (circa 10 jaar) zal plaatsvinden. Ten aanzien van de termijn waarop bedoelde busbaan gerealiseerd zal worden (en óf deze gerealiseerd zal worden, is momenteel niets met zekerheid te zeggen. Daarom is de reservering niet als zodanig opgenomen.*

20. De verhouding tussen de verschillende regelingen betreffende antennes voor telecommunicatie is onduidelijk. Is er bijvoorbeeld verschil tussen de antenne-

installaties uit artikel 17, lid 5 en artikel 20, lid 1? Wat dient te worden verstaan onder het in artikel 2, lid 7 bedoelde "antenne-opstelpunt"?

Ook wordt gevreesd voor het ontbreken van een toetsingsmoment indien toepassing wordt gegeven aan artikel 20, lid 1. Het zou daarom beter zijn de toelaatbaarheid van antennes via een vrijstellingsbevoegdheid (conform in artikel 14, lid 5) te regelen.

*Commentaar: De antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie die in artikel 17, lid 5 zijn opgenomen zijn zelfstandige masten, met een maximale hoogte van 15 meter. Met de antenne-installaties die in artikel 20, lid 1 zijn opgenomen, worden antennes met eventueel een installatiekast op bijvoorbeeld flatgebouwen bedoeld. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter, gemeten tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie. Om verwarring te voorkomen wordt lid 7 van artikel 2 van de voorschriften verwijderd. In artikel 20, lid 1, sub a. staat namelijk aangegeven hoe de hoogte van antenne-installaties wordt gemeten. Voor wat betreft het ontbreken van een toetsingsmoment moet opgemerkt worden, dat in het plan procedureregels zijn opgenomen (artikel 22) die in acht moeten worden genomen bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. In deze procedureregels is onder meer opgenomen dat belanghebbenden hun zienswijzen bij burgemeester en wethouders naar voren kunnen brengen.*

21. Artikel 21 regelt het gebruik van gronden en bouwwerken. Is het nuttig onder lid 3 een bepaling op te nemen met betrekking tot explosiegevaarlijke stoffen op te nemen? Brandstoffen zijn wel geregeld ten aanzien van onbebouwde gronden, explosiegevaarlijke stoffen niet.

*Commentaar: De suggestie zal niet in het bestemmingsplan worden overgenomen. De opslag van explosiegevaarlijke stoffen valt onder het regime van de Wet milieubeheer.*

22. Het is niet duidelijk waarom een deel van De Velden buiten het plangebied is gelaten (bijvoorbeeld het groene gebied in de oksel van Gooimeerdijk en Havendreef). De leeftijd van het vigerende plan geeft daar voldoende aanleiding toe.

*Commentaar: Bij het bepalen van de begrenzing van het plangebied is uitgegaan van de noodzaak om voor het nieuwe woongebied een adequate juridisch-planologische regeling te bewerkstelligen. Vanuit doelmatigheids- en kostenoverwegingen is ervoor gekozen om de juridisch-planologische regeling van gebieden waarvoor geen nieuwe regeling nodig is, in stand te houden. Dit is onder meer het geval bij het door inspreker genoemde groengebied*

23. De geluidsoverlast van de buiten het plangebied gesitueerde Gooimeerdijk baart de vereniging zorgen. Sinds het vigerende bestemmingsplan werd vastgesteld zijn een aantal ontwikkelingen in het verkeersbeeld gewijzigd. In het kader van het bestemmingsplan voor de kustzone zal de vereniging op deze kwestie terugkomen.

*Commentaar: Deze kwestie zal bekeken worden in het kader van het bestemmingsplan Kustzone waarin ook de Gooimeerdijk zal zijn opgenomen.*

24. **██████████ Holding B.V. ██████████ ██████████ Lelystad**  
 Inspreker verzoekt, onder verwijzing naar tal van nota's, het verkoopvloeroppervlak van de supermarkt aan de Oldewierde te mogen uitbreiden. Overigens verbaast Weernekers zich dat het college van burgemeester en wethouders een concrete beperking opwerpt door de maximale omvang van de supermarkt vast te stellen op 600 m<sup>2</sup>.

*Commentaar: Allereerst moet opgemerkt worden dat er geciteerd wordt uit de reactienota Ontwikkelingsplan revitalisering Almere Haven van februari 1997. Het College heeft echter pas in maart het ontwikkelingsplan vastgesteld. Bij ons is alleen een reactienota van mei 1997 bekend. De door Weernekers aangehaalde citaten komen daar niet op de opgegeven pagina's voor.*

*De bewijsvoering ten aanzien van het groter mogen worden houdt geen rekening met een aantal omstandigheden. Beleid ten aanzien van (de omvang van) supermarkten is in algemene termen geformuleerd. Maar dat betekent niet, dat altijd en overal onder alle omstandigheden de beleidsdoelstellingen gerealiseerd kunnen worden. Er zullen omstandigheden zijn die maken dat de ene locatie wel voldoet en de andere nauwelijks of niet. Het spreekt vanzelf dat de mogelijkheden om op locatie te vergroten worden bepaald door:*

- *aanwezigheid van ruimte tot uitbreiding;*
- *de verkeerssituatie (o.a. parkeren en bevoorradings);*
- *de stedenbouwkundige inpassing;*
- *milieu-aspecten zoals geluid;*
- *draagvlak in de vorm van aantallen inwoners in de buurt;*
- *specifiek gemeentelijk beleid (i.c. de revitalisering van het centrum van Almere Haven).*

*In het geval van de detailhandel in Almere Haven wordt voorrang gegeven aan het revitaliseren van het centrum. Het gaat vooral om het voorzieningenniveau dat gekoppeld is aan een voorzieningsstructuur, niet op de eerste plaats om elke voorziening afzonderlijk. Gezien de omvang van Almere Haven is een beperkt aantal m<sup>2</sup> supermarkt mogelijk. Er is voor gekozen om de supermarkten in het centrum te versterken, omdat deze de dragers van het winkelcentrum zijn. Dat betekent dat de metrages buiten het centrum nauwelijks of niet vergroot kunnen worden. Dit is in de Reactienota Ontwikkelingsvisie Revitalisering Almere Haven van mei 1997 duidelijk verwoord op bladzijde 66 bij monde van projectleider mevr. ██████████ en op bladzijde 78, bij monde van wethouder mevr. ██████████; geen medewerking aan vergroting of verplaatsing van bestaande buurtsupermarkten.*

*De bestaande verkeersstructuur van De Wierden maakt integraal deel uit van het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk. Zonder zware ingrepen in de bestaande structuur kan de bereikbaarheid van de supermarkt, met name voor de auto, op deze locatie niet vergroot worden. De bereikbaarheid vanuit De Velden per auto is beperkt (aanzienlijke omrijbewegingen via Gooimeerdijk en Meerveldweg). Ook hier zouden majeure ingrepen nodig zijn.*

*Aan een goede infrastructuur voor langzaam verkeer wordt in Almere grote waarde gehecht. Het onderbreken van het Hoekwierdepad en vervolg ter plaatse van het "Oldewierdeplein" is niet wenselijk.*



*Binnen Almere zijn parkeernormen voor diverse typen grondgebruik van toepassing. Uitbreiding van de supermarkt leidt er toe, dat er meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in de onmiddellijke nabijheid van de supermarkt. Daarvoor ontbreekt echter de ruimte.*

25. Het feit dat aan de plannen tot nu toe op formele gronden geen medewerking wordt verleend, terwijl dat wel wordt verleend aan plannen van concurrenten, doet Weerneckers concluderen dat met twee maten wordt gemeten. De beleidsconcretisering zou moeten voldoen aan de wensen van de tijd, zodat er ruimte komt voor een hedendaagse buurtsupermarkt.

*Commentaar: Gewezen wordt op rechtsongelijkheid, omdat aan andere plannen van concurrenten wel medewerking wordt verleend. Waarschijnlijk wordt gedoeld op één geval, namelijk de verplaatsing/vergroting van C1000 in De Meenten in Almere Haven. Het planproces C1000 dateert al van voor de nota revitalisering Almere Haven. Zie ook bladzijde 66 en 78 van de Reactienota Ontwikkelingsvisie.*

26. Aan de Leemwierde is in het voorontwerp een mogelijkheid opgenomen een kinderopvang op een kavel van 1200 m<sup>2</sup> te realiseren. Inspreker verzoekt de mogelijkheid te overwegen de supermarkt op deze locatie te realiseren. De kinderopvang zou dan op de huidige locatie van de supermarkt gerealiseerd kunnen worden. Daardoor zou de supermarkt op een goed ontsloten locatie gevestigd worden met voldoende uitbreidingsmogelijkheden. De kinderopvang zou dan centraal, in de nabijheid van een school en een gezondheidscentrum komen te liggen.

*Commentaar: De aangedragen alternatieve locatie in De Wierden bij het gezondheidscentrum en school in de Leemwierde ligt in het noorden van de buurt De Wierden, niet in het hart van de buurt. Wat betreft de bedoelde kavel van 1.200 m<sup>2</sup>: in de bestaande stad is er een nijpend tekort aan schoollokalen, ook in Haven. Het aantal plekken waar extra lokalen kunnen worden geplaatst is zeer beperkt; de bedoelde locatie in de Leemwierde is hard nodig. Het college heeft in haar vergadering van 5 juni 2001 dan ook ingestemd met het bestemmen van bedoelde kavel voor de realisatie van extra schoollokalen. De toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zal in die zin ook worden aangepast.*

27. Het voorontwerp maakt allerlei gebruiksvormen mogelijk binnen de bestemming "Verblijfsgebied". Ook jongeren ontmoetingsplaatsen (JOP's) zijn in principe binnen het openbaar gebied mogelijk. Met een dergelijke ruime planologische legitimatie ligt misbruik op de loer en zal eventuele handhaving lastig zijn. Een meer ingekaderde bestemming zou wenselijk zijn.

*Commentaar: De bestemming regelt alle in het openbare gebied voorkomende gebruiksvormen, zo ook de realisering van een jongerenontmoetingsplaats. De praktijk heeft uitgewezen dat een JOP niet permanent van aard is.*

*Binnen de voorschriften van het bestemmingsplan is deze vorm van grondgebruik toelaatbaar gesteld binnen de bestemmingen "Verblijfsgebied" en "Groenvoorzieningen". Met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid is het mogelijk om een gebouwtje van beperkte omvang te*

realiseren. Deze vrijstelling wordt echter niet verleend, indien door de bouw van dat gebouw onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen. Voordat een dergelijk gebouw mag worden gerealiseerd, dient aan een aantal eisen te worden voldaan:

- de plaats moet gemakkelijk bereikbaar zijn voor jongeren uit de directe omgeving;
- in de directe nabijheid moet sprake zijn van activiteit;
- de ontmoetingsplek moet uit oogpunt van sociale veiligheid een open karakter hebben;
- de plek moet bij voorkeur meerdere in- en uitgangen hebben;
- er moet gelegenheid zijn voor beschutting tegen regen en wind;
- de omvang dient zodanig te zijn dat er voldoende ruimte is voor meerdere groepen jongeren;
- de plaats moet minimaal 50 meter van woonbebouwing worden gerealiseerd.

28. In het voorontwerp worden enkele cryptische opmerkingen gemaakt over de mogelijkheden van detailhandel in de woonomgeving. Het zou ondubbelzinnig duidelijk moeten zijn dat er geen detailhandel is toegestaan. De mogelijkheden van het "kleurverschieten" zijn in dit kader te ruim. Naast oneerlijke concurrentie is inspreker bang voor een broedplaatsmilieu voor startende bedrijven met een negatieve uitstraling op de buurt.

*Commentaar: Binnen de bouwblokken die voor "kleurverschieten" zijn aangewezen is het mogelijk kantoren, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te staan die goed passen binnen een woonomgeving. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan, tenzij deze ondergeschikt zijn aan de uitoefening van de functie. De bezorgdheid voor het aantasten van het woon- en leefklimaat van de buurt is derhalve niet terecht. Ervaringen die in andere buurten zijn opgedaan met dit verschijnsel, hebben aangetoond dat het verlevendigen van de buurt daarentegen een positieve uitstraling heeft. Ook de bezorgdheid ten aanzien van oneerlijke concurrentie is niet terecht omdat het "kleurverschieten" slechts zeer kleinschalige en aan de functie ondergeschikte detailhandel mogelijk maakt.*

29. **Hoekwierde**, **Almere**  
De toegewezen tuinuitbreiding aan de zijkant van de woning loopt tot 3 meter uit het openbare pad. De zone tussen tuinuitbreiding en pad is openbaar groen. Inspreker overweegt aan de zijkant het huis uit te breiden. De bestemming Tuin verzet zich daartegen. Verzocht wordt daarom de bestemming te wijzigen in de bestemming Erf. Deze bestemming zou door dienen te lopen tot aan de voorgevelrooilijn. Tegelijkertijd zou de naast het perceel gelegen groenzone de bestemming Groenvoorziening dienen te krijgen

*Commentaar: Door de tuinuitbreiding ontstaat een zeer ruime zijtuin. Langs deze zijtuin loopt een belangrijke langzaamverkeersroute. Deze route legt beperkingen op aan de gewenste bebouwingmogelijkheden. Bebouwing tot aan de zijperceelsgrens doet afbreuk aan de groene uitstraling van de route. De aanwezigheid van de groene strook van 3 meter doet daar niets*

*aan af. In de systematiek van de bestemmingsplannen die in het kader van de inhaalslag" worden vervaardigd, wordt langs als zodanig aangewezen "beeldbepalende elementen" een strook van 3 meter breed als "Tuin" bestemd. Gelet op de toch al ruime afmetingen van het nieuwgevormde perceel lijkt een overeenkomstige regeling op z'n plaats. Concreet betekent dat een uitbreidingsmogelijkheid van de woning van ongeveer 4 meter in zijwaartse richting. Ten aanzien van de voorgevelrooilijn wordt opgemerkt dat de bestemming Erf in de regel op een afstand van 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt gelegd. Op deze wijze wordt de geleiding van de gevelwand gewaarborgd. Het is niet gewenst dat de voorgevel van het huidige hoofdgebouw doorgetrokken wordt tot aan een afstand van 3 meter van de zijperceelsgrens. Daarom zal de huidige garage worden doorgetrokken.*

*Inspreker stelt voor de bestemming "Erven" op de betreffende gronden te leggen. Doordat de bestemming van de woning op de plankaart een nadere aanwijzing "t" heeft gekregen, is het realiseren van aan- en uitbouwen echter niet mogelijk binnen de bestemming "Erven". Om toch de hierboven beschreven uitbreidingsmogelijkheid te faciliteren zal de bestemming Woondoeleinden worden doorgetrokken.*

## 6. 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 volgende personen en instanties toegezonden:

1. Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord-West
2. Inspectie Volkshuisvesting Noord-Holland en Flevoland
3. Hoofd Afdeling ROV van de provincie Flevoland
4. Inspectie Milieuhygiëne Regio Noord-West
5. Rijkswaterstaat directie IJsselmeergebied
6. Nederlandse Spoorwegen RIB, Afd. GJZ, Bureau Planologie
7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland
8. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest
9. Vrouwenadviescommissie voor de woningbouw
10. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
11. Politie district Almere, t.a.v. preventieadviseur Keurmerk veilig wonen
12. NV NUON
13. NV Nederlandse Gasunie
14. Tennet bv
15. Flevolandse Drinkwater Maatschappij
16. KPN Vastgoed & Facilities
17. Brandweer Almere
18. Waterschap Zuiderzeeland
19. Vereniging Bedrijfskring Almere
20. Milieuraad Almere

Van de bovengenoemde artikel 10-overlegpartners zijn 9 reacties binnengekomen. Alleen het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, het Waterschap Zuiderzeeland, het ministerie van Economische Zaken (Regio Noord-West) en de provincie Flevoland hebben inhoudelijk commentaar. Alle reacties zijn hieronder kort samengevat en van commentaar voorzien.

### **De Commandant van de Brandweer te Almere**

1. De commandant merkt op dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

### **Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te Haarlem, Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening ( mede namens de Inspecteur Volkshuisvesting en de Inspecteur Milieuhygiëne)**

2. Het ministerie merkt op dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- Tennet B.V. te Arnhem**
3. Tennet merkt op dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- NS Railinfrabeheer B.V., Afdeling Grondvererving en Juridische Zaken te Utrecht**
4. NS Railinfrabeheer merkt op dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- N.V. Nederlandse Gasunie te Deventer**
5. De Gasunie merkt op dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- Provincie Flevoland te Lelystad**
6. De provincie merkt op dat een paragraaf over de waterhuishouding in het bestemmingsplan ontbreekt.

*Commentaar: Aan de toelichting zal een waterparagraaf worden toegevoegd.*

- Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West te Haarlem**
7. Het ministerie vindt het onduidelijk of de keuze van de gemeente voor de beperking van de bedrijfsvoering van de supermarkt aansluit bij de wensen van de supermarkt zelf. Het ministerie vraagt de gemeente dan ook om de regels voor uitbreiding van de supermarkt te versoepelen.

*Commentaar: Voor een antwoord op deze reactie wordt verwezen naar het antwoord op de reactie van ██████████ Holding B.V..*

- Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie IJsselmeergebied**
8. De leidingenstroken langs de busbaan worden in het voorontwerp planologisch relevant geacht, dit in tegenstelling tot het voorontwerp-bestemmingsplan De Grienden en de Meenten waarin de leidingenstroken niet planologisch relevant worden geacht. De reden is onduidelijk.

*Commentaar: De in de ruimtelijke analyse genoemde leidingen zijn niet planologisch relevant en worden op de kaart dan ook niet apart bestemd. Zij passen binnen de gehanteerde bestemmingen. In de ruimtelijke analyse zullen de woorden "planologisch relevant" geschrapt worden.*

- Waterschap Zuiderzeeland te Lelystad**
9. Het waterschap merkt op dat op de plankaart alleen het wateroppervlak van de watergangen de bestemming "Water" heeft. De oevers van de watergangen hebben de bestemming "Groenvoorzieningen" gekregen. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt behoren de oevers tot aan de insteek met het maaiveld tot het waterhuishoudkundig systeem. Ook in de nog op te stellen legger voor de stedelijke wateren zullen de wa-

tergangen als zodanig worden opgenomen. Daarnaast wordt door de gemeente en het waterschap een waterplan voor Almere opgesteld. Hierin zijn onder andere het anders omgaan met water, zoals flexibel peilbeheer en oeverinrichting aandachtspunten. De aanpassingen zullen in belangrijke maten binnen het bestaande profiel van de watergangen plaatsvinden. Alleen als het gehele profiel van de watergang de functie water heeft, zal geen wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn voor dergelijke veranderingen. Het waterschap verzoekt dan ook de watergangen van insteek tot insteek de bestemming water te geven.

*Commentaar: Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" mogen ook waterpartijen en bermsloten worden gerealiseerd. Voor de mogelijke wijzigingen behoeft het bestemmingsplan te zijner tijd dus niet aangepast te worden.*

10. Daarnaast merkt het waterschap op dat op grond van de Verordening waterhuishouding Flevoland, in een bestemmingsplan een paragraaf over de waterhuishouding moet zijn opgenomen. Ook voor een bestaande wijk is het van belang aan te geven wat de waterhuishoudkundige situatie en uitgangspunten zijn. Het waterschap verzoekt dan ook deze nog ontbrekende paragraaf in het bestemmingsplan op te nemen.

*Commentaar: De waterparagraaf zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.*

11. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestemming Waterkering niet in het plan is opgenomen, dit is wel gewenst omdat de bescherming van de waterkering invloed heeft op de toelaatbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling binnen een bepaalde zone. Verzocht wordt om de toelichting, de voorschriften en de plankaart aan te passen.

*Commentaar: Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

**Bijlage 1**

**Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten**

## TOELICHTING OP DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

### *Inleiding*

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog zijn onderverdeeld in subcategorieën) en drie A categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A categorieën (categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

### *Gebruikte bronnen*

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (o.a. differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten, net als in de VNG-publicatie, uitgegaan van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993.

### *Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven*

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat



van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking zijn vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- categorie 1: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.
- categorie 2: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies.
- categorie 3: bedrijfstypen c.q. activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd en/of verzamelwegen:
  - subcategorie 3.1: toelaatbaar aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook;
  - subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter).
- categorie 4: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:
  - subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 meter;
  - subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.
- categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).

Met name bij bedrijven uit categorie 3.1 is er van uitgegaan dat bij de inrichting van het terrein (wijze van ontsluiting, situering van bebouwing) voldoende rekening wordt gehouden met mogelijke hinder in de directe omgeving. Dit kan in voorkomende gevallen worden afgedwongen door middel van de in de voorschriften opgenomen bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan onder meer de situering van de bebouwing.

De bedrijven uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar als op het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en verder respectievelijk 53 en verder van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

### *Opzet van de Staat*

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
  - indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).
- In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd aan de indeling volgens hoofdstuk I gekoppeld en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding \* hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijfstypen waar vaak kleinere, weinig hinderlijke bedrijven voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

### *Flexibiliteit*

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van cate-

gorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Tenslotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten zich als gevolg van bepaalde technologische ontwikkelingen in positieve zin wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

**Bijlage 2**

**Toelichting op de staat van Horeca-activiteiten**

## TOELICHTING OP DE 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 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 ruimtelijk-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 basis-zoneringlijst 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 gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden<sup>2)</sup>; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit

---

<sup>1)</sup> Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een

- 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 (scooters) aantrekt.

#### *Categorieën van horeca-activiteiten*

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

1. "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:

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen 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;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. restaurant met bezorg- en/of afhaalservice tot 250m<sup>2</sup> bvo.
2. "middelzware horeca":
  - 2a. Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en/of daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, 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.
  - 2b. Bedrijven genoemd onder 1a, 1b en 1c met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup> bvo.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en/of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

---

individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels een vergunning op grond van de APV.

### *Flexibiliteit*

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde horecabedrijven en activiteiten zich als gevolg van bepaalde ontwikkelingen wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen.

**Bijlage 3**

**Aankondiging 't Groene Weekblad, 13 mei 2000**



# Denkt u mee?

De gemeente Almere is gestart met de zogenaamde 'inhaalslag bestemmingsplannen'. Dit houdt in dat 16 bestemmingsplannen voor bestaande woonwijken worden herzien. Recentelijk is gestart met de voorbereidingen voor de herziening van de bestemmingsplannen van de Wierden en de Velden in Almere Haven.

De voorbereidingen bestaan onder meer uit het in kaart brengen van de huidige situatie en het onderzoeken van knelpunten die in een herziening van het bestemmingsplan kunnen worden opgelost. Belangrijk voor u om te weten is dat de actualisering van het bestemmingsplan losstaat van zaken als bestrating, uitdunning groen, aanpassen van parkeerplaatsen of de inrichting van speelplaatsen. Ook heeft dit bestemmingsplan geen relatie met de ontwikkeling van de Kustzone en de Oostrand. Dit gebied krijgt een eigen bestemmingsplan.

## Waarom herziening?

Op dit moment geldt voor de Wierden een bestemmingsplan van 1982 en voor de Velden van 1992. Deze plannen hebben gediend als richtlijn bij de bouw van de wijken. Er is in de loop der jaren natuurlijk heel veel gebeurd. Hierdoor geven de bestaande plannen geen goed beeld meer van de huidige situatie. Dit is erg lastig in de praktijk. Voor bijvoorbeeld de bouw van een schuurtje of plaatsing van een dakkapel moet vaak een tijdrovende vrijstellingsprocedure worden doorlopen. Door de bestemmingsplannen actueel te maken wordt hieraan een eind gemaakt.

## Wat wilt u geregeld hebben?

In de bestemmingsplannen van de Wierden en de Velden wordt de bestemming vastgelegd van bijvoorbeeld woningbouw, groen, parkeren of kantoren. Op een kaart, die bij het bestemmingsplan voor uw wijk hoort, worden uiteindelijk de verschillende bestemmingen aangegeven. Voor de herziening van de bestemmingsplannen is de gemeente momenteel



gegevens aan het verzamelen. Het groen in de wijk, de verkeersstromen, maar ook de voorzieningen zoals scholen, speelplaatsen, winkels enzovoort worden onder de loep genomen.

Nu is voor u het moment aangebroken dat u, voordat er nog maar een eerste concept bestemmingsplan is, aan kunt geven wat u anders zou willen zien in het nieuwe bestemmingsplan. Bijvoorbeeld: vindt u dat een groenbestemming moet veranderen in een woonbestemming of dat u 25% van uw tuin mag bebouwen? Of wilt u graag in het bestemmingsplan een locatie aanwijzen voor een Jongeren ontmoetingsplek?

U kunt dit nu kenbaar maken door uw reactie voor 26 mei 2000 te sturen naar Gemeente Almere, Dienst Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting & Milieu, afdeling Ruimtelijk Beleid, Antwoordnummer 600, 1300 VB Almere. Een postzegel is niet nodig.

## Wat gebeurt wanneer?

Zoals gezegd worden de nu gel-

dende bestemmingsplannen van uw wijk goed bekeken en vergeleken met de werkelijke situatie in de wijk. De gegevens uit deze inventarisatieronde en de wensen van de bewoners worden vervolgens in een concept bestemmingplan verwerkt: het zogenaamde voorontwerp bestemmingsplan.

Over dit concept bestemmingsplan van uw wijk vraagt de gemeente te zijner tijd uw mening. Hiervoor organiseert de gemeente voor iedere wijk een informatieavond, waarvoor u persoonlijk wordt uitgenodigd. Vooraf krijgt u thuis informatie toegezonden. Tevens wordt informatie verstrekt op de gemeentelijke informatiepagina 'Stadhuis aan huis', die iedere zaterdag in het Groene Weekblad is opgenomen.

## Heeft u vragen?

Voor vragen over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met de afd. Ruimtelijk Beleid, mevrouw F. van der Hoop, tel. 5399491. Heeft u vragen over andere zaken die in uw wijk aan de orde zijn, dan kunt u contact opnemen met uw wijkkantoor in Almere Haven. Het wijkkantoor is op werkdagen geopend van 9.00-17.00 uur en telefonisch bereikbaar via het nummer 036-5382222