

voorschriften



VOORSCHRIFTEN, behorende bij het plan tot regeling der
bebouwing en der bestemming van gronden ex artikel 11
van de Wet openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders"
2A

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

<i>Begripsomschrijvingen</i>	<i>art. 1</i>
<i>Wijze van meten</i>	<i>art. 2</i>
<i>Algemene bouwbepalingen</i>	<i>art. 3</i>
<i>Vrijstellingen</i>	<i>art. 4</i>
<i>Wijzigingsbevoegdheid</i>	<i>art. 5</i>
<i>Opdracht tot uitwerking</i>	<i>art. 6</i>

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

<i>Uit te werken gebied voor centrumdoeleinden en woondoeleinden (U-CW)</i>	<i>art. 7</i>
<i>Centrumdoeleinden en Woondoeleinden (CW)</i>	<i>art. 8</i>
<i>Woondoeleinden (W)</i>	<i>art. 9</i>
<i>Centrumdoeleinden (C)</i>	<i>art. 10</i>
<i>Verkeer (V)</i>	<i>art. 11</i>
<i>Groendoeleinden</i>	<i>art. 12</i>
<i>Tuin (T)</i>	<i>art. 13</i>
<i>Water en recreatie ($\approx R \approx$)</i>	<i>art. 14</i>
<i>Water ($\approx$)</i>	<i>art. 15</i>
<i>Gebruiksbepalingen</i>	<i>art. 16</i>

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

<i>Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen</i>	<i>art. 17</i>
<i>Strafbaarheid van overtredingen</i>	<i>art. 18</i>
<i>Slotbepaling</i>	<i>art. 19</i>

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan

het plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden ex artikel 11 van de Wet openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" en vervat in de gewaarmerkte kaart(en) en voorschriften.

2. bouwperceel

de aaneen gesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

3. bouwgrens

een uit de plankaart en uit de voorschriften voortvloeiende lijn die de grens vormt van gronden waarop bebouwing is toegestaan.

4. bouwblok

door bouwgrenzen omsloten gronden, waarop bebouwing is toegestaan.

5. peil

de hoogte van:

- de kruin van de weg ter plaatse van het bouwwerk, indien de hoofdtoegang van het bouwwerk direct grenst aan de weg;
- de hoogte van het terrein na het bouwrijp maken daarvan.

6. bouwwerk

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

7. gebouw

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

8. hoofdgebouw

een gebouw, dat belangrijk en bepalend is voor het functioneren van een bouwperceel en waarin niet zijn begrepen aangebouwde gebouwen met een zelfstandig dak, die rechtstreeks van buiten toegankelijk zijn en naar de verschijningsvorm ondergeschikte ruimten vormen.

9. bijgebouw

een gebouw, met een zelfstandig dak, dat naar de verschijningsvorm een ondergeschikte ruimte vormt bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat, indien het is aangebouwd rechtstreeks van buiten toegankelijk is.

10. beneden-woning

een woning gelegen in de begane grond bouwlaag en waarboven een andere woning is gebouwd.

10. *boven-woning*

een woning niet gelegen in de begane grond bouwlaag.

11. *centrumdoeleinden*

instituten ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, detailhandels- en dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijven, kantoorbedrijven en openbare nutsbedrijven.

12. *maatschappelijke doeleinden*

het openbaar bestuur, medische, sociale, culturele en educatieve diensten en daarmee gelijk te stellen diensten.

13. *bedrijfswoning/dienstwoning*

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die daar met het oog op de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf of het functioneren van de desbetreffende vestiging aanwezig is.

14. *praktijkruimte*

een (gedeelte van een) gebouw dat geschikt is of dient voor het uitoefenen van een beroep, of het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een hiermee gelijk te stellen gebied.

15. *toonzaal/showroom*

een (gedeelte van een) gebouw dat geschikt is en dient voor het te koop aanbieden, ten verkoop uitstallen, verkopen of leveren van goederen aan wederverkopers of voor het aanwenden in een andere onderneming.

16. *detailhandel*

het ondernemingsgewijze te koop aanbieden, ten verkoop uitstallen, verkopen of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker, een en ander met uitzondering van straat- of rivierhandel.

17. *dienstverlening*

het ondernemingsgewijze leveren van diensten ter ontspanning of verzorging van personen dan wel tot onderhoud of herstel van goederen met inbegrip van horeca-activiteiten.

18. *horecabedrijfsdoeleinden*

het ondernemingsgewijs verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

19. *ambachtelijke bedrijfsvoering*

- a. de uitoefening van een timmer-, loodgieters- en schildersbedrijf, stoffeerderij, koperslagerij, lijstmakerij, elektrotechnisch installatiebedrijf, bedrijf voor rijwielherstelling, smederij, kwekerij, bloemisterij en soortgelijke bedrijven, welke worden gekenmerkt door hetgeen is vermeld sub b;

- b. een bedrijf, waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - het produktieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;
 - als nevenactiviteit van ondergeschikt belang is het ten verkoop uitstallen, verkopen of leveren van ter plaatse be- of verwerkte goederen toegestaan.

20. openbaar vervoersbaan
een weg die uitsluitend dient voor voertuigen ten dienste van het openbaar vervoer.

21. hoofdfiets- en voetgangersroute
een pad dat dient voor (brom)fietzers en voetgangers en voor zover nodig voor ander langzaam verkeer en voor bedienend verkeer.

22. beplanting
alle vormen van gewas.

Voor zover en zolang de gemeentelijke indeling voor de in het plan vervatte gronden nog niet heeft plaatsgevonden wordt verstaan onder:

23a. de gemeente
het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders".

23b. burgemeester en wethouders
de landdrost van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" gehoord het Dagelijks Adviescollege.

23c. de gemeenteraad
de landdrost van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" in overeenstemming met de Adviesraad.

Voor zover en zolang de provinciale indeling voor de in het plan vervatte gronden nog niet heeft plaatsgevonden, wordt verstaan onder:

24. Gedeputeerde Staten
de Minister van Binnenlandse Zaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften gelden de volgende bepalingen:

- a. het grondoppervlak van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren op de begane grond bouwlaag;
- b. de inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat:
 - bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen en
 - autoboxen, schuren en bergingen, voor zover deze groter zijn dan 6 m² aaneengesloten, bij een berekening van de inhoud van een woning buiten beschouwing blijven;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt;
- d. de gothoogte c.q. boeiboordhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de snijlijn van gevelvlak en dakvlak, met dien verstande dat:
 - bij bouwwerken, waarop één of meer dakkapellen over meer dan 50% van de dakbreedte en binnen 1.00 m uit de betreffende gevel aanwezig zijn, de genoemde hoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan de snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak van de dakkapel(len);
 - bij bouwwerken, die geen gebouwen zijn en die niet zijn voorzien van een aanwijsbaar dakvlak, de genoemde hoogte wordt gemeten overeenkomstig de bouwhoogte;
- e. de breedte van een bouwwerk wordt gemeten van en tot de buitenkant van de buitenste zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande dat bij niet evenwijdig lopende zijgevels het gemiddelde tussen de grootste en de kleinste breedte wordt gemeten;
- f. de afstand tussen een bouwwerk en een zijdelingse perceelgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van dat bouwwerk en haaks op de perceelgrens;
- g. de vloeroppervlakte wordt gemeten: buitenwerks, dan wel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur.

Artikel 3 Algemene bouwbepalingen

1. Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een bouwwerk dient te worden gebouwd binnen:
 - de in deze voorschriften uitdrukkelijk aangegeven goothoogten c.q. boeiboordhoogten of bouwhoogten;
 - de op de kaart achter de bestemmingsaanduiding in meters aangegeven goothoogten c.q. boeiboordhoogten, voor zover deze hoogten niet uitdrukkelijk in de voorschriften zijn aangegeven;
 - de overige uit deze voorschriften en uit de kaart voortvloeiende bouwgrenzen;
- b. tenzij in dit plan uitdrukkelijk anders wordt bepaald, mag een bouwhoogte een voorgeschreven goothoogte c.q. boeiboordhoogte van 3.00 m of minder met niet meer dan 2.50 m en een voorgeschreven goothoogte c.q. boeiboordhoogte van meer dan 3.00 m met niet meer dan 4.50 m overschrijden.

2. De in lid 1 bedoelde bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. topgevels en dakkapellen;
- b. delen van een bouwwerk die gezamenlijk de bouwhoogte met niet meer dan 10% overschrijden over ten hoogste 20% van het grondoppervlak van dat bouwwerk;
- c. delen van gebouwen, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 25 m² en niet meer dan 20% van het grondoppervlak van het gebouw en waarvan de hoogte niet meer dan 2.50 m bedraagt, alsmede delen van gebouwen, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1.00 m x 1.00 m bedraagt;
- d. ondergrondse leidingen;
- e. gevelbekledingen, gevelversieringen en afvoerkanalen, die een bouwgrens met niet meer dan 0.12 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, die voor zover zij niet worden aangebracht in gronden die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd, de bouwgrens met niet meer dan 1.00 m overschrijden;
- g. overstekende daken, overstekende goten, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen, luifels, hijsinrichtingen, laadbuizen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, die een bouwgrens met niet meer dan 1.50 m overschrijden en die niet lager aangebracht worden dan 4.20 m boven een rijweg en niet lager dan 2.20 m boven andere gronden die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd;
- h. stoepen en stoeptreden, die niet worden aangebracht in gronden die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd.

Artikel 4 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in dit plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations, meetstations voor stadsverwarming, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen, openbare toiletgebouwtjes en gemaalgebouwtjes, mits:
 - het grondoppervlak van een gebouw niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - de goothoogte c.q. boeiboordhoogte van de gebouwen niet meer dan 3.00 m bedraagt;
- b. het bepaalde in artikel 3 (Algemene bouwbepalingen) voor het bouwen van bouwwerken met een hogere goothoogte c.q. boeiboordhoogte of met een groter bebouwingspercentage, dan voortvloeit uit het bepaalde in lid 1 van dat artikel, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van hetgeen uit dat lid voortvloeit;
- c. het bepaalde in dit plan voor het bouwen van vitrines en kiosken of vergelijkbare verkoopgelegenheden, mits daarvan:
 - het grondoppervlak niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - de goot- c.q. boeiboordhoogte niet meer dan 3.00 m bedraagt;
- d. het bepaalde in dit plan voor het bouwen van torens en vergelijkbare bouwwerken met grondoppervlak van max. 10.00 m x 10.00 m tot 60.00 m hoogte;
- e. het bepaalde in artikel 8 (Centrumdoeleinden en Woondoeleinden) voor het bouwen van hoofdgebouwen met een goot- c.q. boeiboordhoogte van minder dan 9.00 m, mits van deze gebouwen de gezamenlijke gevellengte ter plaatse van de gevellijnen niet meer dan 200.00 m bedraagt;
- f. het bepaalde in artikel 3 (Algemene bouwbepalingen) voor het bouwen van hogere hoofdgebouwen op de gronden met de bestemming Centrumdoeleinden en woondoeleinden ter plaatse van de aanwijzing "vrijstelling goothoogte c.q. boeiboordhoogte", mits de goothoogte c.q. boeiboordhoogte van deze gebouwen niet meer dan 60.00 m bedraagt;
- g. het bepaalde in artikel 14 (Water en recreatie) en in artikel 15 (Water) voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals masten en kranen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15.00 m bedraagt;
- h. het bepaalde in dit plan voor het bouwen van windturbines, mits daarvan:
 - de hoogte gemeten tot aan de (wieken)as niet meer bedraagt dan : 35.00 m;
 - de afstand gemeten tot aan enige erfscheiding van het betreffende bouwperceel niet minder bedraagt dan 3,5 x de diameter van de wieken;
 - de afstand gemeten tot aan enige andere windturbine niet minder bedraagt dan 7 x de diameter van de wieken;
- i. het bepaalde in artikel 8 (Centrumdoeleinden en Woondoeleinden) lid 4 onder 1, voor zover het betreft het in dat lid genoemde percentage.

Artikel 5 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden met de bestemmingen:

- Uit te werken gebied voor "Centrumdoeleinden en woondoeleinden" en "Centrumdoeleinden en woondoeleinden" zodanig te wijzigen dat van elk bestemmingsvlak de toegelaten goothoogte c.q. boeihoogte met 50% wordt vermeerderd, mits de veranderde goothoogte c.q. boeihoogte betrekking heeft op niet meer dan 10% van het oppervlak van elk bestemmingsvlak en niet meer dan 30.50 m bedraagt.

2. Het plan wordt uitsluitend gewijzigd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het ontwerp-besluit, waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking vermeldt de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede na de Raadscommissie belast met ruimtelijke ordening ter zake te hebben gehoord;
- f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden de ingediende bezwaarschriften overgelegd;
- g. burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

Artikel 6 Opdracht tot uitwerking

1. Burgemeester en wethouders werken het plan voor wat betreft de gronden genoemd in artikel 7 uit met inachtneming van de in die artikelen en de hierna gestelde regels:

- a. het ontwerp-besluit, waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking vermeldt de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders gedurende onder a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede na de Raadscommissie belast met ruimtelijke ordening ter zake te hebben gehoord;
- f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden de ingediende bezwaarschriften overgelegd;
- g. burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

2. Op de gronden genoemd in lid 1 mag, voordat een door burgemeester en wethouders voor die gronden uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. de op te richten bebouwing in overeenstemming is met een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp;
- b. en voor zover nog geen toepassing is gegeven aan lid 1 onder a t/m e belanghebbenden op de in die bepalingen aangegeven wijze in de gelegenheid zijn gesteld tegen het bouwplan waarvoor vergunning wordt gevraagd, bezwaren in te dienen;
- c. vooraf de Raadscommissie belast met ruimtelijke ordening is gehoord en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
- d. bij een aanvraag om een verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten de ingekomen bezwaarschriften in afschrift mede worden overgelegd.

Artikel 7 *Uit te werken gebied voor centrumdoeleinden en woondoeleinden (U-CW)*

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangegeven met "Uit te werken gebied voor centrumdoeleinden en woondoeleinden", zijn bestemd voor centrumdoeleinden en woondoeleinden en daarmee in verband staande doeleinden, met dien verstande dat van de te bebouwen gronden het bebouwd grondoppervlak mag bedragen voor:

- gebouwen voor bedrijfsdoeleinden ten hoogste : 10%.

Uitwerking

2. Burgemeester en wethouders werken de bestemming van de in lid 1 genoemde gronden uit, met inachtneming van de hierna te noemen regels.

Stedebouwkundige richtlijnen

3. Bij het uitwerken gelden de volgende stedebouwkundige richtlijnen:

A. *Voorzieningen*

- a. binnen een afstand van 200.00 m uit het meetpunt van een gelijknamige aanwijzing dient een plein met een grondoppervlak dat ten minste overeenkomt met het op de plankaart bij de aanwijzing aangegeven grondoppervlak te worden geprojecteerd;
- b. binnen een afstand van 200.00 m uit het meetpunt van de gelijknamige aanwijzing dient een park met een grondoppervlak dat ten minste overeenkomt met het op de plankaart bij de aanwijzing aangegeven grondoppervlak te worden geprojecteerd;
- c. binnen een afstand van 200.00 m uit het meetpunt van de gelijknamige aanwijzing dient te worden voorzien in de bouwmogelijkheid voor een stadhuis;
- d. binnen een afstand van 200.00 m uit het meetpunt van de aanwijzing theater e.d. dient te worden voorzien in de bouwmogelijkheid voor een theater en/of een ander gebouw voor culturele of recreatieve doeleinden;
- e. binnen een afstand van 50.00 m uit het hart van een gelijknamige aanwijzing dient een primaire winkelzone voor voetgangers en uitsluitend noodzakelijk bedienend verkeer te worden geprojecteerd;
- f. binnen een afstand van 50.00 m uit het hart van een gelijknamige aanwijzing dient een secundaire winkelzone te worden geprojecteerd;
- g. de voortzetting van de ruimtelijke structuur van straten en pleinen dient mede door middel van bouwvoorschriften voor plaats en afmetingen van gevelvlakken te worden gegarandeerd;
- h. de ligging en de kwaliteit van primaire en secundaire winkelzones dienen mede door middel van bouwvoorschriften voor gebouwen voor detailhandel en door het regelen van gevellengten met etalages en vergelijkbare visuele openheid, te worden veiliggesteld;
- i. scholen en dergelijke voorzieningen dienen zodanig te worden geprojecteerd dat ze via een voor fietsers en voetgangers veilige route bereikbaar zijn;

- j. vanaf het station Almere Centraal dient in de richting Weerwater een zichtstrook met een breedte van ten minste 30.00 m te worden vrijgehouden, waarvan de aslijn ten hoogste 10.00 m uit de aanwijzing "zichtlijn" mag liggen;
- k. windturbines mogen slechts worden toegelaten indien de hoogte, gemeten tot aan de wiekenas niet meer bedraagt dan 35.00 m en uitsluitend indien de aanvaardbaarheid van de situering en de hoogte door middel van een procedure van vrijstelling wordt beoordeeld.

B. *Ontsluiting*

- a. binnen een afstand van 100.00 m uit een gelijknamige aanwijzing dient een ontsluitingspunt voor verkeer te worden geprojecteerd;
- b. binnen een afstand van 100.00 m uit een gelijknamige aanwijzing dient een hoofdfiets- en voetgangersroute te worden geprojecteerd;
- c. binnen een afstand van 50.00 m uit een gelijknamige aanwijzing dient een openbaar vervoersbaan te worden geprojecteerd;
- d. binnen een afstand van 100.00 m uit een gelijknamige aanwijzing dient een waterloop te worden geprojecteerd;
- e. fiets- en voetpaden dienen te worden geprojecteerd als een netwerk met een maaswijdte van ten hoogste 200.00 m;
- f. op de plankaart aangegeven dwarsprofielen dienen te worden aangehouden.

C. *Parkeren*

- a. per woning dient ten minste 1,00 parkeerplaats binnen het plangebied te worden geprojecteerd;
- b. tenzij door middel van een parkeerbalans de parkeerbehoefte qua tijd en plaats anders wordt aangegeven dienen per 100 m² vloeroppervlak gronden beschikbaar te blijven voor ten minste:
 - 1,3 parkeerplaatsen bij kantoorbedrijven;
 - 2,8 parkeerplaatsen bij detailhandels- en dienstverlenende bedrijven;
 - 0,75 parkeerplaats bij andere bedrijven;
 - 0,75 parkeerplaats bij maatschappelijke doeleinden;
 - 0,75 parkeerplaats bij recreatieve doeleinden.

Onderscheiding naar aard, dichtheid, oppervlakte en hoogte

4. De voorzieningen dienen als volgt te worden onderscheiden naar aard, dichtheid, oppervlakte en hoogte:

- a. op de gronden die voor bedrijfsdoeleinden worden bestemd mogen uitsluitend worden toegelaten:
 - ambachtelijke bedrijven;
- b. het gezamenlijk oppervlak van de bouwblokken dient ten minste 108.000 m² te bedragen;
- c. het toe te laten gezamenlijk vloeroppervlak van de gebouwen in alle bouwblokken dient gemiddeld ten minste 1,7 maal het oppervlak van de bouwblokken en ten hoogste 2,1 maal het oppervlak van de bouwblokken te bedragen;

- d. de toe te laten goothoogte c.q. boeihoogte bedraagt:
- van de gevelwanden van het op de kaart aangegeven plein 1 ten minste : 12.00 m;
 - van de gevelwanden van het op de kaart aangegeven plein 2 ten minste : 10.00 m;
 - van gebouwen ter plaatse van de gronden met de aanwijzing (h) ten hoogste : 60.00 m;
 - van een stadhuis ten hoogste : 30.00 m;
 - van gebouwen op de overige gronden ten hoogste : 21.00 m.

*Artikel 8 Centrumdoeleinden en Woondoeleinden (CW)**Doeleindenomschrijving*

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor centrumdoeleinden en woondoeleinden.

Voorzieningen

2. Op de gronden die voor centrumdoeleinden en woondoeleinden zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:
- a. gebouwen (waaronder parkeergarages) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor centrumdoeleinden en voor woondoeleinden;
 - b. beplantingen en verhardingen.

Ruimtelijke indeling

3. Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepalingen:
- a. de in lid 2 genoemde voorzieningen zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover gronden beschikbaar blijven voor:
 - een primaire winkelzone binnen 25.00 m uit de hartlijn van een gelijknamige aanwijzing;
 - een secundaire winkelzone binnen 25.00 m uit de hartlijn van een gelijknamige aanwijzing;
 - ten minste 1 parkeerplaats per woning binnen het plangebied.
 - b. tenzij door middel van een parkeerbalans de parkeerbehoefte qua tijd en plaats anders wordt aangegeven dienen per 100 m² vloeroppervlak gronden beschikbaar te blijven voor ten minste:
 - 0,75 parkeerplaats bij bedrijven;
 - 1,3 parkeerplaatsen bij kantoorbedrijven.

Bouwvoorschriften

4. Bij het bouwen van bouwwerken, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
- a. de toegelaten voorgevelbreedte bedraagt:
 - van woningen ten minste : 3.60 m;
 - van ruimten voor centrumdoeleinden ten minste : 5.10 m;
 - b. de toegelaten inhoud bedraagt:
 - van een woning ten minste : 60 m³;
 - van een woning ten hoogste : 800 m³;
 - c. het toegelaten gezamenlijk grondoppervlak bedraagt:
 - van bijgebouwen bij een benedenwoning ten hoogste : 40 m²;
 - van bijgebouwen bij een andere vestiging ten hoogste : 80 m²;
 - d. het toegelaten vloeroppervlak voor detailhandel en dienstverlening binnen een bouwblok bedraagt:
 - per bouwlaag ten hoogste het percentage van het totale vloeroppervlak van die bouwlaag, dat op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat, de gezamenlijke lengte van de gevels, behorende tot een gebouw voor detailhandel en dienstverlening en gelegen op de begane grond langs de hartlijn van de primaire winkelzone ten minste moet bedragen:
 - 70% van de langs deze hartlijn gelegen bouwgrens van het betreffende bouwblok;

- e. de toegelaten gezamenlijke gevellengte bedraagt:
 - van gebouwen ter plaatse van een gevellijn ten minste 80% van de lengte van die gevellijn;
- f. de toegelaten lengte van de met etalages of vergelijkbare visuele openheid gebouwde gevels van gebouwen voor detailhandel en dienstverlening per bouwblok, bedraagt:
 - langs de hartlijn van een primaire winkelzone ten minste : 90%;
 - langs de hartlijn van een secundaire winkelzone ten minste : 30%;
- g. de toegelaten goot- c.q. boeihoogte bedraagt:
 - van de hoofdgebouwen, waarvoor de gezamenlijke gevellengte is aangegeven onder e van dit lid ten minste: 9.00 m;
 - van bijgebouwen bij woningen ten hoogste : 3.00 m;
- h. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van gebouwde erfafscheidingen ten hoogste : 1.80 m;
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 m x 1.00 m ten hoogste: : 6.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste: : 4.00 m;
- i. de toegelaten afstand tussen een voorgevel en de hartlijn van het dwarsprofiel ter plaatse van de dwarsprofielaanwijzing 1 bedraagt voor de betreffende bouwblokken in afwijking van de op de plankaart opgenomen maat voor ten hoogste 15% van de lengte van ieder bouwblok ten hoogste : 11.25 m.

Artikel 9 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor woondoeleinden.

Voorzieningen

2. Op de gronden die voor woondoeleinden zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:

- a. gebouwen (waaronder gebouwen voor centrumdoeleinden met inachtneming van het bepaalde in lid 3 onder a) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. beplantingen en verhardingen.

Ruimtelijke indeling

3. Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

- a. het toegelaten gezamenlijk vloeroppervlak van centrumdoeleinden binnen een gebouw voor woondoeleinden bedraagt van het totale vloeroppervlak ten hoogste: 20%;
- b. ter plaatse van de aanwijzing "onderdoorgang" mag uitsluitend worden gebouwd met een onderdoorgang met een vrije hoogte van ten minste: 2.60 m.

Bouwvoorschriften

4. Bij het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de toegelaten voorgevelbreedte bedraagt:
 - van woningen ten minste : 3.60 m;
 - van een ruimte voor centrumdoeleinden ten minste : 5.10 m;
- b. de toegelaten inhoud bedraagt:
 - van een woning ten minste : 60 m³;
 - van een woning ten hoogste : 800 m³;
- c. het toegelaten gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt:
 - bij een benedenwoning, waartoe gronden met de aanwijzing W3 behoren, van die gronden ten hoogste 40% tot een grondoppervlak van ten hoogste : 40 m²;
- d. de toegelaten goothoogte c.q. boeihoogte bedraagt:
 - van bijgebouwen ten hoogste : 3.00 m;
- e. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van gebouwde erfafscheidingen ten hoogste : 1.80 m;
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 m x 1.00 m ten hoogste : 6.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste : 4.00 m.

Artikel 10 Centrumdoeleinden (C)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor centrumdoeleinden.

Voorzieningen

2. Op de gronden die voor centrumdoeleinden zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:
 - a. gebouwen (waaronder parkeergarages en gebouwen voor woondoeleinden met in achtneming van het bepaalde in lid 3 onder a) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. beplantingen en verhardingen.

Ruimtelijke indeling

3. Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepalingen:
 - a. het toegelaten gezamenlijk vloeroppervlak van woningen op de begane grond van een gebouw voor centrumdoeleinden bedraagt van het totale grondoppervlak ten hoogste: 20%;
 - b. ter plaatse van de aanwijzing "onderdoorgang" mag uitsluitend worden gebouwd met een onderdoorgang met een vrije hoogte van ten minste: 2.60 m;
 - c. ter plaatse van de aanwijzing "arcade" mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen met een arcade met een diepte van ten minste 1.50 m.

Bouwvoorschriften

4. Bij het bouwen van bouwwerken, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de toegelaten voorgevelbreedte bedraagt:

- van woningen ten minste	: 3.60 m;
- van ruimten voor centrumdoeleinden ten minste	: 5.10 m;
 - b. de toegelaten inhoud bedraagt:

- van een woning ten minste	: 60 m ³ ;
- van een woning ten hoogste	: 800 m ³ ;
 - c. de toegelaten gezamenlijke gevellengte bedraagt:

- van gebouwen ter plaatse van een gevellijn: ten minste 80% van de lengte van de gevellijn;	
---	--
 - d. de toegelaten gezamenlijke lengte van de gevels behorende tot een gebouw voor detailhandel en dienstverlening en gelegen op de begane grond langs de hartlijn van een primaire winkelzone bedraagt:

- ten minste 70% van de langs deze hartlijn gelegen bouwgrens van het betreffende bouwblok;	
--	--
 - e. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:

- van gebouwde erfafscheidingen ten hoogste	: 1.80 m;
- van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 m x 1.00 m ten hoogste	: 6.00 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste	: 4.00 m.

Artikel 11 Verkeer (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor verkeersdoeleinden.

Voorzieningen

2. Op de gronden die voor verkeersdoeleinden zijn bestemd zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:

- a. een parkeergarage op de gronden met de gelijknamige aanwijzing;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten;
- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een openbaar nutsbedrijf;
- d. ondergrondse bouwwerken waaronder parkeergarages;
- e. bouwwerken in de vorm van overbouwingen met gebouwen voor woon- doeleinden of centrumdoeleinden en overkappingen ter plaatse van de aanwijzing *;
- f. bouwwerken in de vorm van overkappingen ter plaatse van de aanwijzing **;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. beplantingen en verhardingen.

Ruimtelijke indeling

3. Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

- a. de op de kaart aangegeven dwarsprofielen moeten in acht worden genomen;
- b. van de in lid 1 genoemde gronden dienen de gronden met de gelijknamige aanwijzing beschikbaar te blijven voor openbaar vervoersbaan;
- c. van de gronden met de aanwijzing * mag per bestemmingsvlak ten hoogste 20% worden overbouwd met gebouwen voor woondoeleinden of centrumdoeleinden;
- d. de in lid 2 onder e en f genoemde voorzieningen zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover wordt gebouwd met:
 - een vrije doorgang, die een zichtlijn garandeert vanaf het station Almere Centraal tot aan het Weerwater;
 - een vrije onderdoorgang van ten minste 3.50 m ter plaatse van een primaire of secundaire winkelzone en overigens van ten minste: 2.60 m.

Bouwvoorschriften

4. Bij het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. het toegelaten grondoppervlak bedraagt:
 - van een gebouw voor verkeersdoeleinden niet zijnde een parkeergarage ten hoogste : 20 m²;
 - van een gebouw voor een openbaar nutsbedrijf ten hoogste : 20 m²;

- b. de toegelaten goothoogte c.q. boelboordhoogte bedraagt:
- van een parkeergarage ten hoogste : 12.00 m;
 - gebouwen voor verkeersdiensten ten hoogste : 3.00 m;
 - van gebouwen voor een openbaar nutsbedrijf ten hoogste : 4.00 m;
 - van gebouwen als bedoeld in lid 2 onder e ten hoogste de hoogte die is toegelaten in een aangrenzend bouw-
blok;
- c. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
- van overkappingen als bedoeld in lid 2 onder f ten hoogste : 20.00 m;
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 m x 1.00 m ten hoogste : 15.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste : 10.00 m.

Artikel 12 Groendoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor groendoeleinden.

Voorzieningen

2. Op de gronden die voor groenvoorzieningen zijn bestemd zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een openbaar nutsbedrijf;
- b. ondergrondse bouwwerken, in de vorm van parkeergarages;
- c. beplantingen en verhardingen.

Bouwvoorschriften

3. Bij het bouwen van bouwwerken, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. het toegelaten grondoppervlak bedraagt:
 - van een gebouw voor een openbaar nutsbedrijf
ten hoogste : 20 m²;
- b. de toegelaten goothoogte c.q. boeihoogte bedraagt:
 - van gebouwen voor een openbaar nutsbedrijf ten
hoogste : 4.00 m;
- c. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een
grondoppervlak van niet meer dan 1.00 m x 1.00 m
ten hoogste : 6.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
ten hoogste : 4.00 m.

*Artikel 13 Tuin (T)**Doeleindenomschrijving*

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor tuinen.

Voorzieningen

2. Op de gronden die voor tuin zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. beplantingen en verhardingen.

Bouwvoorschriften

3. Bij het bouwen van bouwwerken, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van gebouwde erfafscheidingen ten hoogste : 1.00 m;
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 x 1.00 m ten hoogste : 6.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste : 4.00 m.

Artikel 14 Water en Recreatie ($\approx R \approx$)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor water en recreatie.

Voorzieningen

2. Op de gronden die zijn bestemd voor water en recreatie, zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:

- a. water ten behoeve van waterberging, waterhuishouding, recreatie en scheepvaartverkeer;
- b. een gedeelte van een theater en/of ander gebouw voor culturele of recreatieve doeleinden binnen 100.00 m uit het meetpunt van de binnen de bestemming "Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden en woondoeleinden" aangegeven gelijknamige aanwijzing;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. beplantingen en verhardingen.

Ruimtelijke indeling

3. Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepaling:

- de gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de in lid 2 onder b genoemde bebouwing indien en voor zover dit noodzakelijk is voor het als één bouwwerk uitvoeren van het binnen de aangrenzende bestemming toegelaten gebouw voor culturele of recreatieve doeleinden.

Bouwvoorschriften

4. Bij het bouwen van bouwwerken, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de toelaten goothoogte c.q. boeihoogte bedraagt:
 - van een gebouw als bedoeld in lid 2 onder b ten hoogste: 18.00 m;
- b. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 x 1.00 m
ten hoogste : 15.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
ten hoogste : 10.00 m.

*Artikel 15 Water ($\approx$)**Doeleindenomschrijving*

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor water.

Voorzieningen

2. Op de gronden die zijn bestemd voor water, zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:

- a. water ten behoeve van waterberging, waterhuishouding, recreatie en scheepvaartverkeer;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. beplantingen en verhardingen.

Bouwvoorschriften

3. bij het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 m x 1.00 m ten hoogste : 15.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste : 10.00 m.

Artikel 16 Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de onbebouwde gronden en bouwwerken binnen het plan te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of voor doeleinden die strijdig zijn met een uit het plan voortvloeiende bestemming, tenzij het betreft:
 - a. het voortzetten van het gebruik dat reeds bij het van kracht worden van het plan daarmee in strijd is;
 - b. het veranderen van het onder a genoemde (strijdige) gebruik in een gebruik dat in mindere mate in strijd is met het ingevolge dit plan toegelaten gebruik;
 - c. het opslaan van goederen, noodzakelijk in verband met het realiseren of het instandhouden van een ingevolge dit plan toegelaten gebruik of een bestanddeel daarvan.
2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan:
 - het gebruiken van de onbebouwde gronden als crossterrein voor gemotoriseerde voertuigen, uitstallingsplaats, opslagplaats of standplaats voor toer- of stacaravans, woonwagens en tenthuisjes, tenzij het een gebruik dat als zodanig uitdrukkelijk in de voorschriften (bestemming) is toegestaan of het één toercaravan op de grond bij een woning betreft.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 17 Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

Bouwwerken die hetzij met ingang van de dag van tervisielegging van het ontwerp van het plan reeds bestaan, hetzij in uitvoering zijn of gebouwd mogen worden krachtens een verleende of nog te verlenen bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, en met ten hoogste 10% van de inhoud worden uitgebreid;
- b. geheel worden vernieuwd, zo nodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits de afwijkingen ten opzichte van het plan - behoudens een eventuele uitbreiding van ten hoogste 10% van de inhoud - niet worden vergroot en de bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd; een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet.

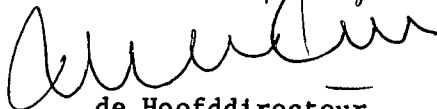
Artikel 18 Strafbaarheid van overtredingen

Het overtreden van het bepaalde in artikel 16 (gebruiksbepalingen) lid 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 19 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "2A".

Aldus vastgesteld door de Hoofddirecteur van de
Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders d.d. 9 augustus 1983


de Hoofddirecteur

Goedgekeurd door de Minister van Verkeer en Waterstaat
d.d. 23 november 1983

de Minister

