voorschriften

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan
het bestemmingsplan Centrum-Zuid, Almere-Stad van de gemeente Almere, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de (plan)kaart
de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. bestemmingsvlak
een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

4. bouwvlak
een aaneengesloten oppervlakte met één bestemmingsaanduiding voorzien van een hoogte-aanduiding en/of een percentage waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

5. bouwperceel
een aaneengesloten oppervlakte, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

6. bouwgrens
de grens van een bouwvlak, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

7. platte afdekking
een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

8. peil
de gemiddelde hoogte van het Stadhuisplein.

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

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

11. andere bouwwerken
bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12. bouwlaag of laag
het tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw, met dien verstande dat per bouwlaag over het totale vloeroppervlak een plafondhoogte van ten minste 2.40 m aanwezig c.q. mogelijk is.

13. overkapping
een ander bouwwerk, voorzien van een gesloten dak.

14. rooilijn
de op de kaart als zodanig aangegeven lijn waarin een gebouw dient te worden geprojecteerd.

15. bebouwingsgrens begane grond
de op de plankaart als zodanig aangegeven lijn.

16. woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

17. gestapelde woning
een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen als winkel, kantoor, zijn gebouwd. Onder gestapelde woning wordt tevens verstaan een aantal wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de samenlevingsvormen, zoals een woongroep, van welke wooneenheden en voorzieningen de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten hoogste 400 m^2 bedraagt.

18. detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

19. dienstverlening
het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten, welke mede gekenmerkt worden door een baliefunctie, aan personen zoals banken, reisbureaus, kapsalons, sleutel- en hakkenbars, copyshops en wasserettes.

20. maatschappelijke voorzieningen
overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en het openbaar nut en daarmee gelijk te stellen instellingen.

21. bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van winkels of bedrijven met in begrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, met uitzondering van expeditieruimten.

22. nutsvoorzieningen
infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, e.d.

23. kantoor
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of naar aard gelijk te stellen gebied.

24. reclameobjecten
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclamedoeleinden, nader te onderscheiden in:
- aankondigingsborden;
- affichezuilen;
- billboards;
- superboards;
- reclame aan lichtmasten;
- vitrines;
- vrije plakzuilen en panelen;
- grootschalige reclamemasten;
- gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen;
- tweevlaksborden;
- mupi's.

25. Staat van Horeca-activiteiten
de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw
tussen de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of het boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

5. de bouwhoogte van een gebouw
tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, met een hoogte van maximaal 3.00 m uitgezonderd, en het peil.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil.

7. afstanden
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

8. de hoogte van een bouwlaag
tussen de bovenzijden van twee vloeren.

Artikel 3 Dubbeltelbepalingen

Dubbeltelbepaling
Gronden die in aanmerking zijn of moeten worden genomen bij een te verlenen bouwvergunning mogen niet nog eens bij een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 4 Hoogte-aanduidingen

1. Hoogte-aanduidingen

a. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven arabische cijfer geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters aan, dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak;

b. Deze hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 5 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, overstekken, afdaken en luifels, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt;

b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.00 m bedraagt.

Artikel 6 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van de bepalingen in de hoofdstukken II en III van dit plan terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages en aantallen) met ten hoogste 10%;

b. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;

c. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 15.00 m bedragen;

d. de bouw van reclameobjecten als bedoeld in artikel 1, onder 24, met dien verstande dat:

   I. de maten van deze objecten ten hoogste mogen bedragen:
      - van tweevlaksborden/kleinschalige aankondigingsborden de hoogte 1.00 m en de breedte 1.50 m;
      - van reclamemasten de hoogte 35.00 m;
      - van mupi's (infopaneel) de hoogte 2.75 m;
      - van billboards de hoogte 4.50 m;
      - van overige reclameobjecten de richtlijnen als genoemd in de "Reclamenota" van de gemeente Almere van toepassing zijn;

   II. de reclameobjecten geen onevenredige afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie, verkeersveiligheid en de beeldkwaliteit ter plaatse, waarbij de hoogte van deze objecten in afwijking van het bepaalde in artikel 2 onder 6 wordt gemeten tussen de bovenkant van het object en de voet.

2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Centrumdoeleinden (C)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Centrumdoeleinden (C) zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, wonen, kantoren, horecavoorzieningen zoals bedoeld in categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten, parkeervoorzieningen onder peil en bijbehorende ontsluitingen en nutsvoorzieningen met dien verstande dat:

a. zij ter plaatse van de subbestemming Cp tevens zijn bestemd voor parkeervoorzieningen boven peil;
b. ten hoogste 15% van de gronden mag worden benut ten behoeve van horeca.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

a. detailhandel, dienstverlening en horeca zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
b. kantoren en woningen zijn niet op de begane grond toegestaan met uitzondering van de toegangen daartoe;
c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de nadere aanwijzing (w) woningen op de begane grond toegestaan;
d. de bebouwingsgrens begane grond mag niet worden overschreden voorzover het de op de begane grond gelegen bouwlaag betreft;
e. ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang dient een vrije hoogte van ten minste 4.50 m in acht te worden genomen;
f. in afwijking van het bepaalde in lid 2 zijn ter plaatse van de nadere aanwijzing (o) uitsluitend andere bouwwerken waaronder overkappingen toegestaan.

Artikel 8 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor wonen met dien verstande dat zij:

a. ter plaatse van de subbestemming Wp tevens zijn bestemd voor parkeervoorzieningen;
b. ter plaatse van de subbestemming Wd tevens zijn bestemd voor dienstverlening.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

a. woningen dienen gestapeld te worden gebouwd;
b. dienstverlening is uitsluitend binnen de op de begane grond gelegen bouwlaag toegestaan;
c. parkeervoorzieningen zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang dient een vrije hoogte van ten minste 4.50 m in acht te worden genomen.

Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving
1. De gronden met de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, ontsluitingswegen, parkeer- en nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften
2. Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd overeenkomstig de aanduidingen op de kaart, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ▲ in afwijking van de op de kaart aangegeven maximale hoogtemaat de hoogte van de kerktoren ten hoogste 30.00 m mag bedragen.

Artikel 10 Maatschappelijke en Kantoordoeleinden (MK)

Doeleindenomschrijving
1. De gronden met de bestemming Maatschappelijke en Kantoordoeleinden (MK) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren met bijbehorende nutsvoorzieningen, met dien verstande dat zij ter plaatse van de subbestemming MKp tevens zijn bestemd voor parkeerdoeleinden.

Bouwvoorschriften
2. Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd overeenkomstig de aanduidingen op de kaart.

Artikel 11 Woon- en Horecadoeleinden (WH)

Doeleindenomschrijving
1. De gronden met de bestemming Woon- en Horecadoeleinden (WH) zijn bestemd voor horeca zoals bedoeld in categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten en wonen met bijbehorende nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften
2. Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
a. woningen zijn niet op de begane grond toegestaan;
b. horecavoorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Artikel 12 Centrumgebied (CG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Centrumgebied (CG) zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, wonen, horeca, zoals bedoeld de categorie I en II van de Staat van Horeca-activiteiten, maatschappelijke voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, pleinen, verkeers-, parkeer- en nutsvoorzieningen nader te onderscheiden in twee niveaus met de daarbijbehorende doeleinden:

I **Niveau Boven Gebogen Maaiveld (Boven GMV)**: gelegen ter hoogte van de op de plankaart aangegeven hoogtelijnen boven peil.

II **Niveau Onder Gebogen Maaiveld (Onder GMV)**: gelegen tussen ten hoogste 2.00 m onder peil en de op de plankaart aangegeven hoogtelijnen boven peil.

2. De verhouding tussen de aan deze gronden toegekende functies dient zodanig te zijn dat niet meer dan 50.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlak kan en ten minste 300 woningen en 1.000 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Doeleindenomschrijving niveau Boven GMV

3. De gronden met de bestemming CG op het niveau Boven GMV zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, wonen, horeca, maatschappelijke voorzieningen, pleinen en voetgangersroutes en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat zij ter plaatse van de subbestemming CGcr tevens zijn bestemd voor culturele en recreatieve doeleinden in de vorm van theaters, bioscopen, musea en muziekcentra.

Bouwvoorschriften niveau Boven GMV

4. Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

a. de voorgevel van de gebouwen dient over ten minste 80% te worden opgericht in de op de kaart als zodanig aangegeven rooilijn;

b. in afwijking van de op de kaart aangegeven maximale hoogte is binnen een straal van 50.00 m gemeten vanaf de aanduiding ▲ een maximale goothoogte van 45.00 m toegestaan;

c. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn uitsluitend andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, toegestaan en in combinatie met de stijgpunten vanuit het onder het gebogen maaiveld gelegen openbaar gebied gebouwen van geringe omvang, zoals een kiosk, waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m² en de hoogte niet meer dan één bouwlaag van ten hoogste 6.00 m mag bedragen;

d. in afwijking van het bepaalde in de aanhef van dit lid zijn ter plaatse van de nadere aanwijzing (o) uitsluitend andere bouwwerken, waaronder overkappingen toegestaan;

e. het op de kaart ter plaatse van de nadere aanwijzing (v) aangegeven percentage geeft aan welk oppervlak van het betrokken bouwvlak ten minste dient te worden gereserveerd ten behoeve van voetgangersroutes, dienende ter verbinding van aangrenzende gronden voorzien van de nadere aanwijzing (z), met dien verstande dat:
   - de onderlinge afstand tussen de op het resterende gedeelte op te richten gebouwen ten minste 8.00 m dient te bedragen;
   - de hoogte van deze gebouwen, voorzover zij vrijstaand worden gebouwd niet meer dan 1 bouwlaag mag bedragen;
   - de hoogte van de overige gebouwen niet meer mag bedragen dan de op het aan het gebouw grenzende bouwvlak toegelaten maximale hoogte;

f. met uitzondering van de gronden die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (d) zijn detailhandel en dienstverlening uitsluitend toegestaan in de eerste drie bouwlagen;

g. met uitzondering van de gronden die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (w) zijn woningen niet toegestaan in de eerste bouwlaag met uitzondering van de toegangen tot de woningen;

h. horeca als bedoeld in categorie II van de Staat van Horeca-activiteiten is niet toegestaan voorzover direct grenzend aan de woonfunctie;
i. ter plaatse van de nadere aanwijzing * dient vanaf het peil een vrije hoogte in acht genomen te worden van ten minste 6.00 m, met dien verstande dat in afwijking hiervan ter plaatse van de nadere aanwijzing (b) een bushalte mag worden gebouwd in één bouwlaag.

Doeleindenomschrijving niveau Onder GMV

5. De gronden met de bestemming Centrumgebied (CG) op het niveau Onder GMV zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, bergingen ten behoeve van het wonen, laad- en losvoorzieningen en verkeers-, parkeer- en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat zij ter plaatse van de subbestemming CGv uitsluitend zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen.

Bouwvoorschriften niveau Onder GMV

6. Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
a. de voorgevel van de gebouwen dient over ten minste 80% te worden opgericht in de op de kaart als zodanig aangegeven rooilijn;
b. de voorgevel van de gebouwen dient ter plaatse van de nadere aanwijzing (vg) over ten minste 50% te worden opgericht in de als zodanig aangegeven voorgevelzone;
c. het op de kaart ter plaatse van de nadere aanwijzing (p) aangegeven percentage geeft aan welk oppervlak van het betrokken bestemmingsvlak ten minste dient te worden gereserveerd ten behoeve van parkeer- en laad- en losvoorzieningen, met dien verstande dat bij ontbreken van een percentage ter plaatse uitsluitend parkeer-, laad- en losvoorzieningen en bergingen ten behoeve van het wonen zijn toegestaan;
d. het op de kaart in een vierkant geschreven arabische cijfer geeft het maximaal toelaatbare aantal, ten behoeve van parkeer- en laad- en losvoorzieningen te realiseren bouwlagen aan.

Artikel 13 Woongebied (WG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Woongebied (WG) zijn bestemd voor wonen met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen en toegangswegen alsmede al of niet bij de woningen behorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat op de langs de Wandellaan gelegen gronden de verhouding tussen de aan deze gronden toegekende functies zodanig dient te zijn, dat in ieder geval 300 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

a. de voorgevel van de eerste drie langs Wandellaan gelegen bouwlagen dient over ten minste 80% te worden opgericht in de op de kaart als zodanig aangegeven rooilijn;

b. in de eerste drie langs de Wandellaan gelegen bouwlagen mogen uitsluitend woningen worden gerealiseerd;

c. in afwijking van de op de kaart aangegeven maximale hoogte is binnen een straal van 50.00 m gemeten vanaf de aanduiding ▲ een maximale goothoogte van 45.00 m toegestaan;

d. ter plaatse van de nadere aanwijzing (e) mag ten hoogste één woongebouw worden gebouwd.

Artikel 14 Culturele en Recreatieve doeleinden (CR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Culturele en Recreatieve doeleinden (CR) zijn bestemd voor:

a. die voorzieningen die door aard en functie een centrale plaats in een uitgaanscentrum vragen, zoals horeca als bedoeld in de categorieën I tot en met III van de Staat van Horeca-activiteiten, theaters, bioscopen, musea, muziekcentra, sportgelegenheden en andere vormen van ontspanning en recreatie;

b. wonen, dienstverlening, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen en waterpartijen;

met dien verstande dat:

c. zij ter plaatse van de subbestemming CRd tevens zijn bestemd voor detailhandel met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 5.000 m²;

d. horeca als bedoeld in de categorieën II en III van de Staat van Horeca-activiteiten niet is toegestaan voorzover direct grenzend aan de woonfunctie.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

a. van de gronden zonder nadere aanwijzing mag ten hoogste 80% worden bebouwd;

b. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn toegestaan:
   - onder peil gebouwen ten behoeve van parkeren;
   - boven peil uitsluitend andere bouwwerken, waaronder begrepen stijgpunten ten behoeve van de onder peil gelegen parkeervoorzieningen; en in combinatie daarmede
   - gebouwen van geringe omvang ten behoeve van detailhandel, zoals een kiosk, waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en de hoogte niet meer dan 1 bouwlaag van ten hoogste 6.00 m;

c. in afwijking van de op de kaart aangegeven maximale hoogte is binnen een straal van 50.00 m, gemeten vanaf de aanduiding ▲ een maximale hoogte van 30.00 m toegestaan.

Artikel 15 Maatschappelijke en Verkeersdoeleinden (MV)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Maatschappelijke en Verkeersdoeleinden (MV) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, ontsluitingswegen, parkeer- en nutsvoorzieningen en voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeer- en nutsvoorzieningen en bermen met bijbehorende groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

a. ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen: gebouwen en andere bouwwerken met uitzondering van overkappingen;

b. ten behoeve van verkeersvoorzieningen: andere bouwwerken zoals straatmeubilair, kunstobjecten, lichtmasten en speelwerktuigen, met uitzondering van overkappingen alsmede abri's.

Artikel 16 Parkeerdoeleinden (P)

Doeleindenomschrijving
1. De gronden met de bestemming Parkeerdoeleinden (P) zijn uitsluitend bestemd voor parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften
2. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd overeenkomstig de aanduidingen op de kaart.

Artikel 17 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving
1. De gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor wegen met twee rijstroken, fiets- en voetpaden, parkeer- en nutsvoorzieningen en bermen met bijbehorende groenvoorzieningen, met dien verstande dat zij ter plaatse van de subbestemming Vd tevens zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening.

Bouwvoorschriften
2. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd zoals straatmeubilair, kunstobjecten, lichtmasten en speelwerktuigen, met uitzondering van overkappingen, alsmede abri's, stijgpunten ten behoeve van het op de aangrenzende bestemmingen toegelaten gebruik en ter plaatse van de gronden met de subbestemming Vd gebouwen.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
a. de hoogte van de ten behoeve van detailhandel op te richten gebouwen mag niet meer dan 1 bouwlaag van ten hoogste 6.00 m bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in lid 2 zijn ter plaatse van de nadere aanwijzing (o) uitsluitend andere bouwwerken waaronder overkappingen toegestaan;
c. ter plaatse van de nadere aanwijzing (b) mag, in afwijking van het bepaalde in lid 2 een bushalte, worden gebouwd met de hoogte van 1 bouwlaag.

Vrijstellingsbevoegdheid
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van gebouwen van geringe omvang ten behoeve van het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening, zoals kiosken, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² en de hoogte niet meer dan 1 bouwlaag van ten hoogste 6.00 m, met dien verstande dat dit geen afbreuk mag doen aan de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden voor de aangrenzende gronden.

Artikel 18 Verblijfsgebied (VG)

Doeleindenomschrijving
1. De gronden met de bestemming Verblijfsgebied (VG) zijn hoofdzakelijk bestemd voor voetgangersgebieden met bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften
2. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd zoals straatmeubilair, lichtmasten en speelwerktuigen, met uitzondering van overkappingen.

Artikel 19 Water

Doeleindenomschrijving
1. De gronden met de bestemming Water zijn bestemd voor verkeer te water, wateraan- en afvoer, waterberging alsmede voor bruggen en ter plaatse van de nadere aanwijzing (r) tevens voor recreatief medegebruik.

Bouwvoorschriften
2. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en ter plaatse van de nadere aanwijzing (r) een gebouw in één bouwlaag met een goothoogte van ten hoogste 4.00 m en een oppervlakte van ten hoogste 250 m².

Artikel 20 Uit te werken gebied voor Kantoordoeleinden (UK)

Doeleindenomschrijving
1. De gronden met de bestemming Uit te werken gebied voor kantoordoeleinden (UK) zijn bestemd voor kantoren met daarbijbehorende voorzieningen, ontsluitingswegen en parkeer- en groenvoorzieningen.

2. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 25.00 m bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de nadere aanwijzing (h) een hoogte van 60.00 m is toegestaan;
b. ten hoogste 70% van de gronden mag worden bebouwd;
c. ten behoeve van een recreatieve fiets- en voetgangersverbinding dient in het oosten, vanaf de grens met de bestemming water een bebouwingsvrije zone te worden gereserveerd;
d. met de verwerkelijking van de op deze gronden bij het besluit tot uitwerking te leggen bestemmingen mag met ingang van 1 januari 2007 een aanvang worden gemaakt.

Procedureregeling
3. Bij toepassing van deze uitwerkingsbevoegdheid dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
a. het ontwerpbesluit tot uitwerking ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
b. de burgemeester maakt deze ter-inzage-legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van bedenkingen;
d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders bedenkingen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit;
e. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die bedenkingen naar voren hebben gebracht;
f. burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot uitwerking zo spoedig mogelijk toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen naar voren gebrachte bedenkingen en eventuele deskundigenadviezen;
g. bij het aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring inzenden van de vastgestelde uitwerking, worden de terzake ingediende bezwaarschriften meegezonden;
h. het besluit van Gedeputeerde Staten wordt aan hen die bedenkingen naar voren hebben gebracht meegedeeld.

Artikel 21 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.

Vrijstelling
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.

2. Wijzigingen van het in lid 1 bedoelde gebruik zijn slechts toegestaan, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan, naar de aard en omvang, niet worden vergroot.

3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 23 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.

Artikel 24 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 21 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 25 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Centrum-Zuid, Almere-Stad".

Gedeeltelijk Goedgekeurd Lelystad, 12 mei 1998
Nummer: ROW/98.080166/C
Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de griffier, de voorzitter,
[redacted]

Vergadering gem. raad
d.d. 9 OKT. 1997
conform [redacted]

bijlagen bij de voorschriften

STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

behorende bij de voorschriften van
het bestemmingsplan Centrum-Zuid, Almere-Stad
van de gemeente Almere

Categorie I "lichte horeca"
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

Ia. *Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*
- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

Ib. *Overige lichte horeca*
- bistro;
- restaurant;
- hotel.

Ic. *Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*
- bedrijven genoemd onder Ia en Ib met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m^2;
- pizza-services.

Categorie II "middelzware horeca"
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:
- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie III "zware horeca"
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aan trekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).