

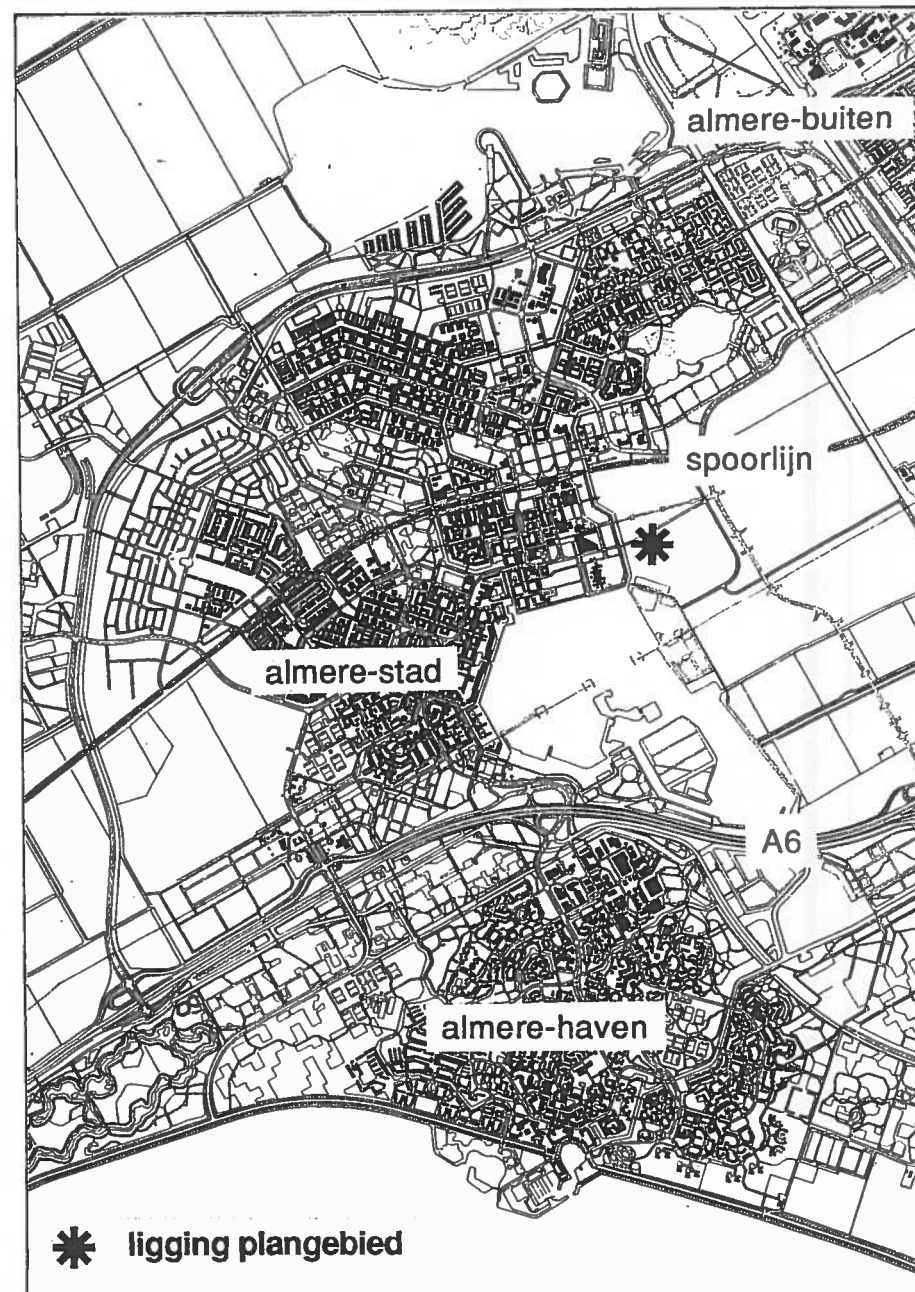
bestemmingsplan nwr-bouwrai 1992



gemeente almere
directie stedelijke ontwikkeling
en volkshuisvesting
april 1992

BESTEMMINGSPLAN NWR-BOUWRAI 92

FILMWIJK
ALMERE-STAD



TOELICHTING

blz.

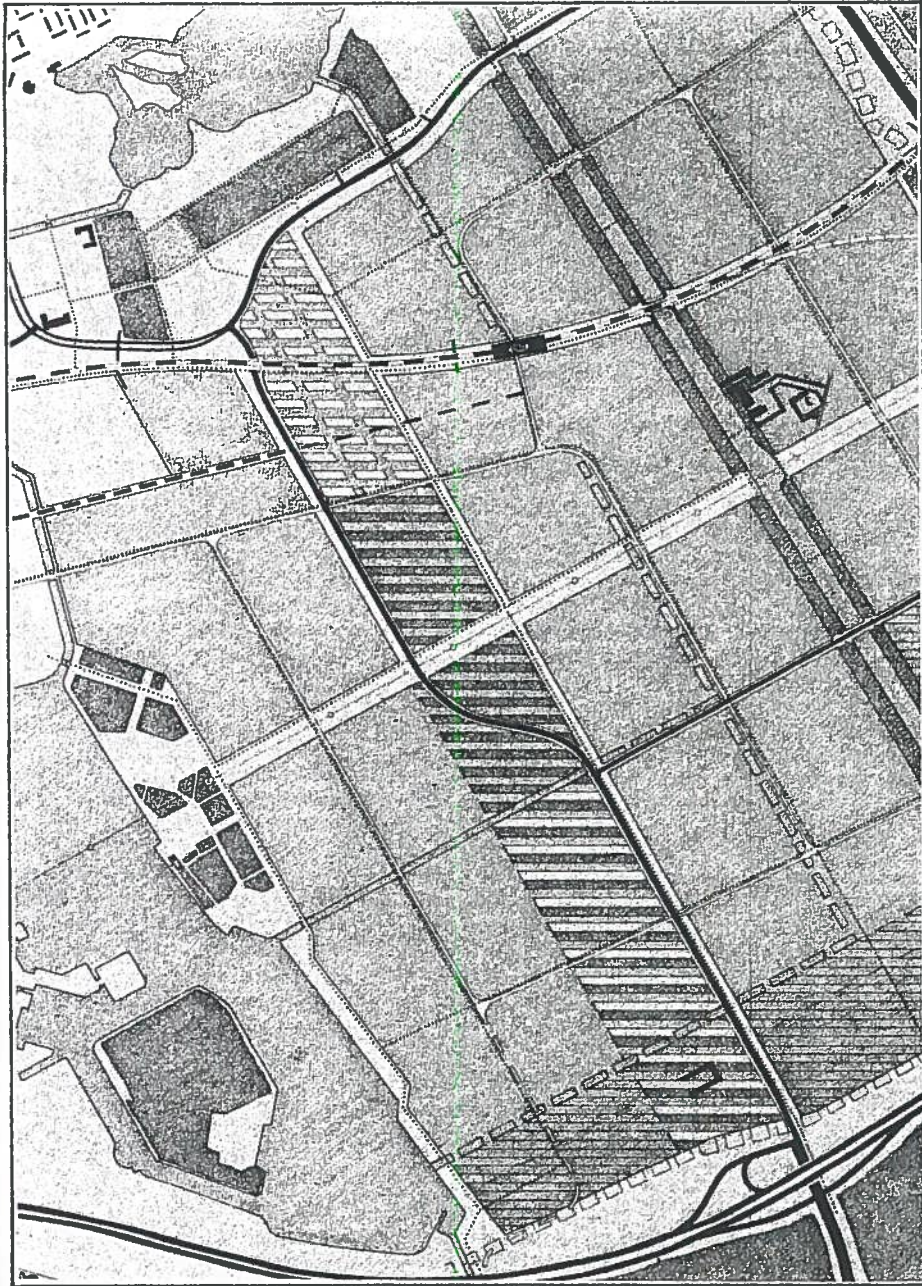
1. Inleiding	4
2. Situering plangebied	6
3. Stedebouwkundige opzet	7
4. Emancipatie	9
5. Geluidhinder	10
6. Economische uitvoerbaarheid	10
7. Juridisch karakter van het plan	11
8. Ambtelijk overleg	12
9. Procedure	13

VOORSCHRIFTEN

1. Bestemmingen en gebruik	14
2. Algemene bepalingen	16
3. Slotbepalingen	18

PLANKAART

BIJLAGE



structuurvisie almere-stad-oost



foto plangebied medio 1991

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN NWR-BOUWRAI 92

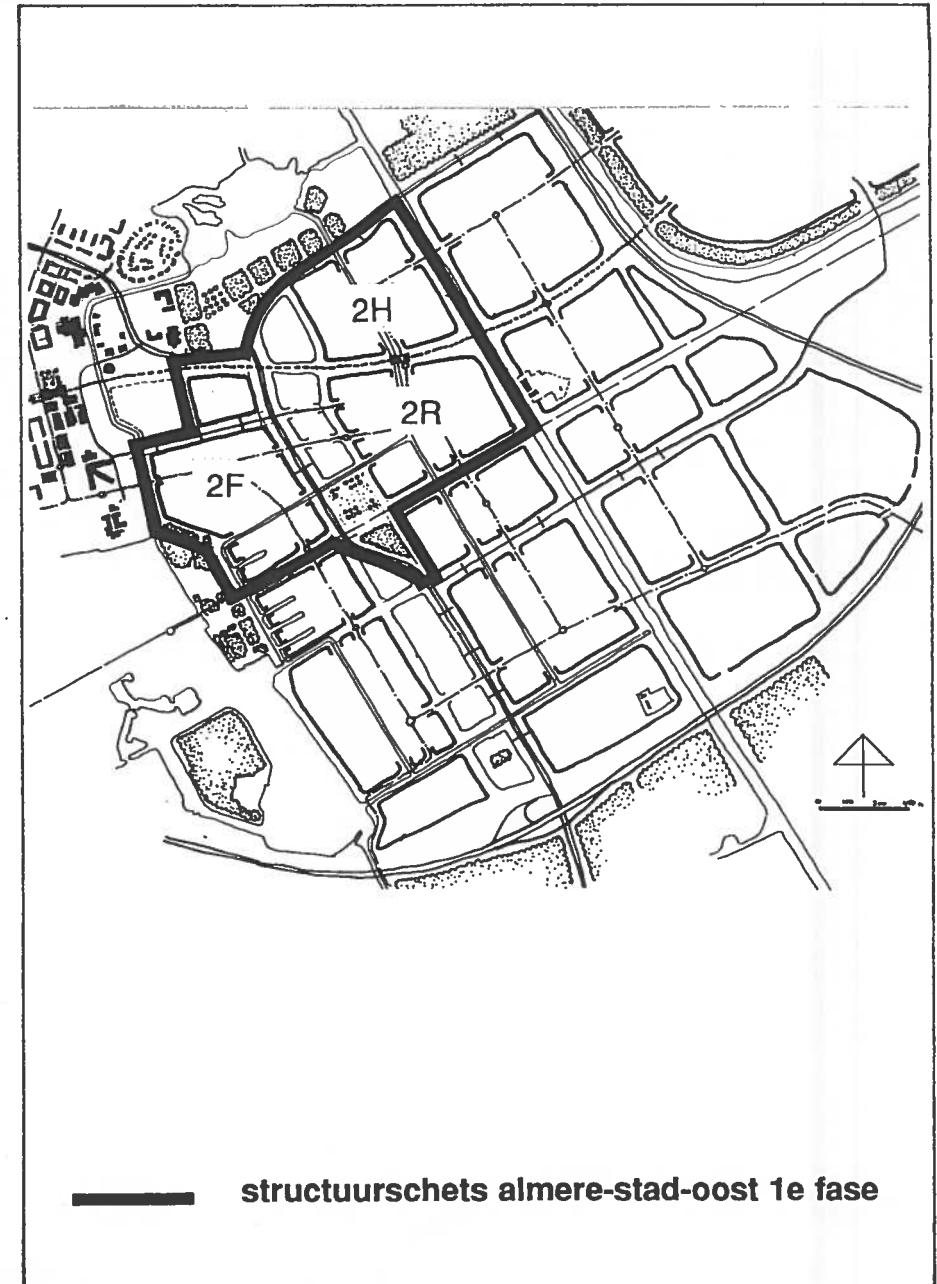
1. Inleiding.

In 1990 is in Almere een voorbeeldwijk op ware grootte gerealiseerd met als thema "het bouwen en wonen in de jaren negentig". Deze voor Nederland unieke woonbuurt ligt in Muziekwijk in Almere-Stad, vlakbij het gelijknamige N.S.-station. Deze voorbeeldwijk vormde de buitenexpositie van de NWR-Bouwrai 90, een vakbeurs voor de woningbouw, die onder auspiciën van de Nationale Woningraad (NWR) in de RAI in Amsterdam plaats vond. De buitenexpositie kan worden gezien als een "maquette" met een schaal van 1:1.

Als gevolg van het succes van dit experiment krijgt de in het kader van deze vakbeurs geïntroduceerde buitenexpositie in 1992 een spectaculair vervolg in Filmwijk in Almere-Stad. Spectaculair in de zin van de grootte van het project (qua omvang ruim tweemaal zo groot) en spectaculair in de zin van de stedenbouwkundige opzet. In tegenstelling tot de NWR-Bouwrai 90, waar meer sprake was van een experiment met een tentoonstellingskarakter van de solitaire projecten, ligt aan de buitenexpositie van de NWR-Bouwrai 92 een bijzonder stedenbouwkundig plan ten grondslag in de vorm van een halve cirkel.

Eind 1988 is door burgemeester en wethouders, na overleg met de raadscommissie Stadsontwikkeling, voor het oostelijk deel van Almere-Stad een structuurvisie vastgesteld.

In dit stadsdeel is ruimte voor ongeveer 18.000 woningen (= ca. 45.000 inwoners) en 160 ha. bedrijventerrein.



Voor de uitwerking van de 1e fase van deze structuurvisie is een structuurschets opgesteld voor het noordwestelijke deel. Het noordwestelijke deel is ingedeeld in 3 compartimenten: 2F (Filmwijk) met 1850 woningen, 2R (Parkwijk) met ca. 1500 woningen en 2H met ongeveer 1150 woningen.

Het gebied 2F is aangewezen om als eerste tot ontwikkeling te worden gebracht. De deelgebieden 2F1, 2F2 en 2F3 maken hiervan deel uit.

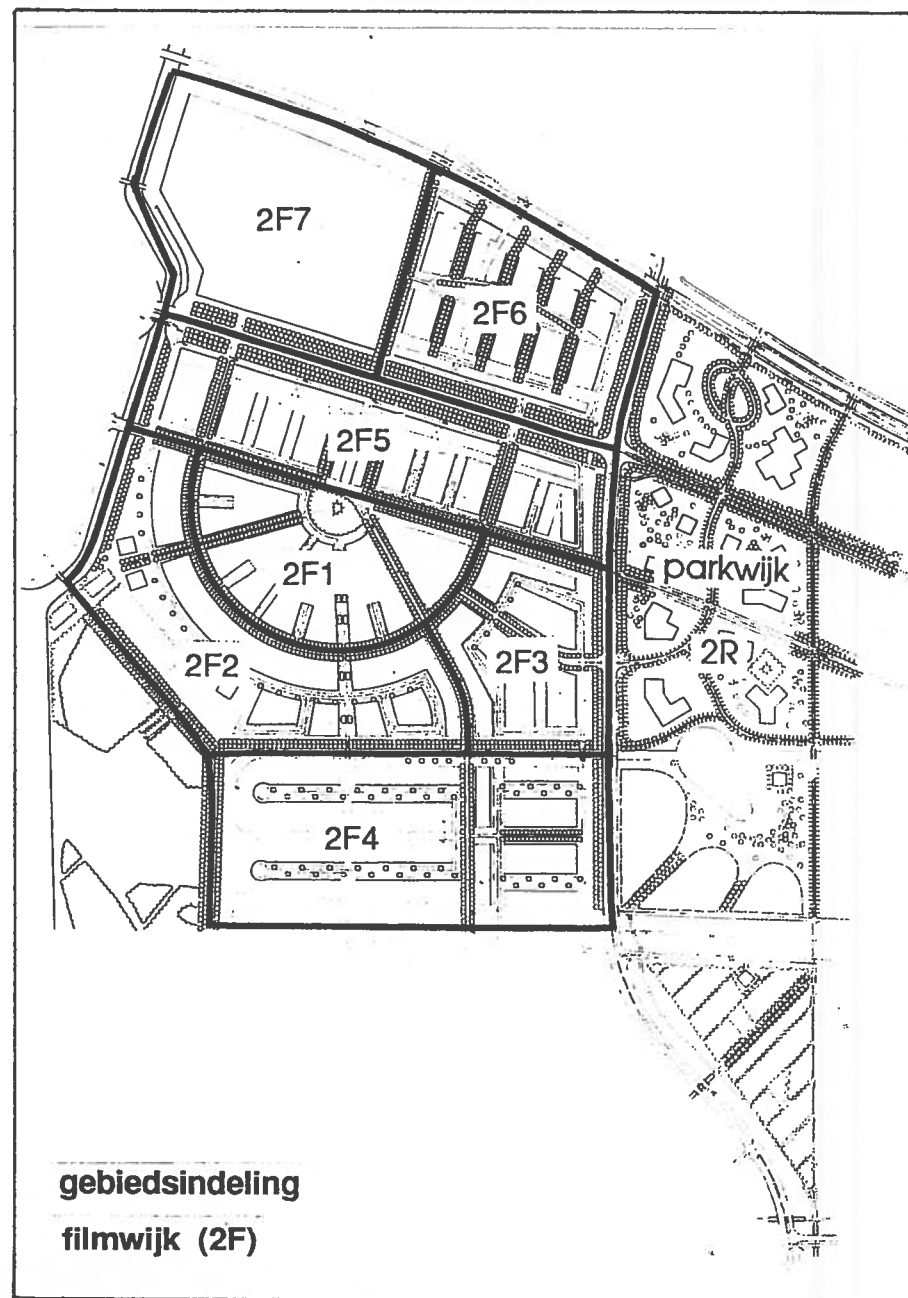
In de deelgebieden 2F1, 2F2 en een gedeelte van 2F3 wordt de buitenexpositie van de NWR-Bouwraai 92 gerealiseerd.

Indien in dit bestemmingsplan wordt gesproken over de "NWR-Bouwraai 92", dan wordt hiermee bedoeld de projecten in de deelgebieden 2F1, 2F2 en 2F3 (gedeeltelijk).

Het globale bestemmingsplan "Stad-Oost", zoals dat is goedgekeurd door de Minister van Verkeer en Waterstaat op 2 november 1983, geeft in artikel 5 aan burgemeester en wethouders de opdracht het plan uit te werken.

De NWR-Bouwraai 92 heeft in het globale bestemmingsplan "Stad-Oost" grotendeels de bestemming "Uit te werken gebied voor woondoeleinden" (UW) en deels de bestemming "Uit te werken gebied voor recreatie" (UR). Voor wat deze laatste bestemming betreft (het gaat om de zuidwestelijke helft van het deelgebied 2F2) dient het globale plan te worden herzien. Voor het overige deel dient de uit te werken woondoeleindenbestemming te worden omgezet in een uitgewerkte bestemming. Voor het gehele plangebied NWR-Bouwraai 92 wordt een nieuw bestemmingsplan van kracht, waardoor enerzijds een herziening plaats vindt en anderzijds het nog op te stellen uitwerkingsplan wordt vervangen.

Eén bestemmingsplan voor een gebied dat stedenbouwkundig onmiskenbaar ook als één plan moet worden beschouwd.

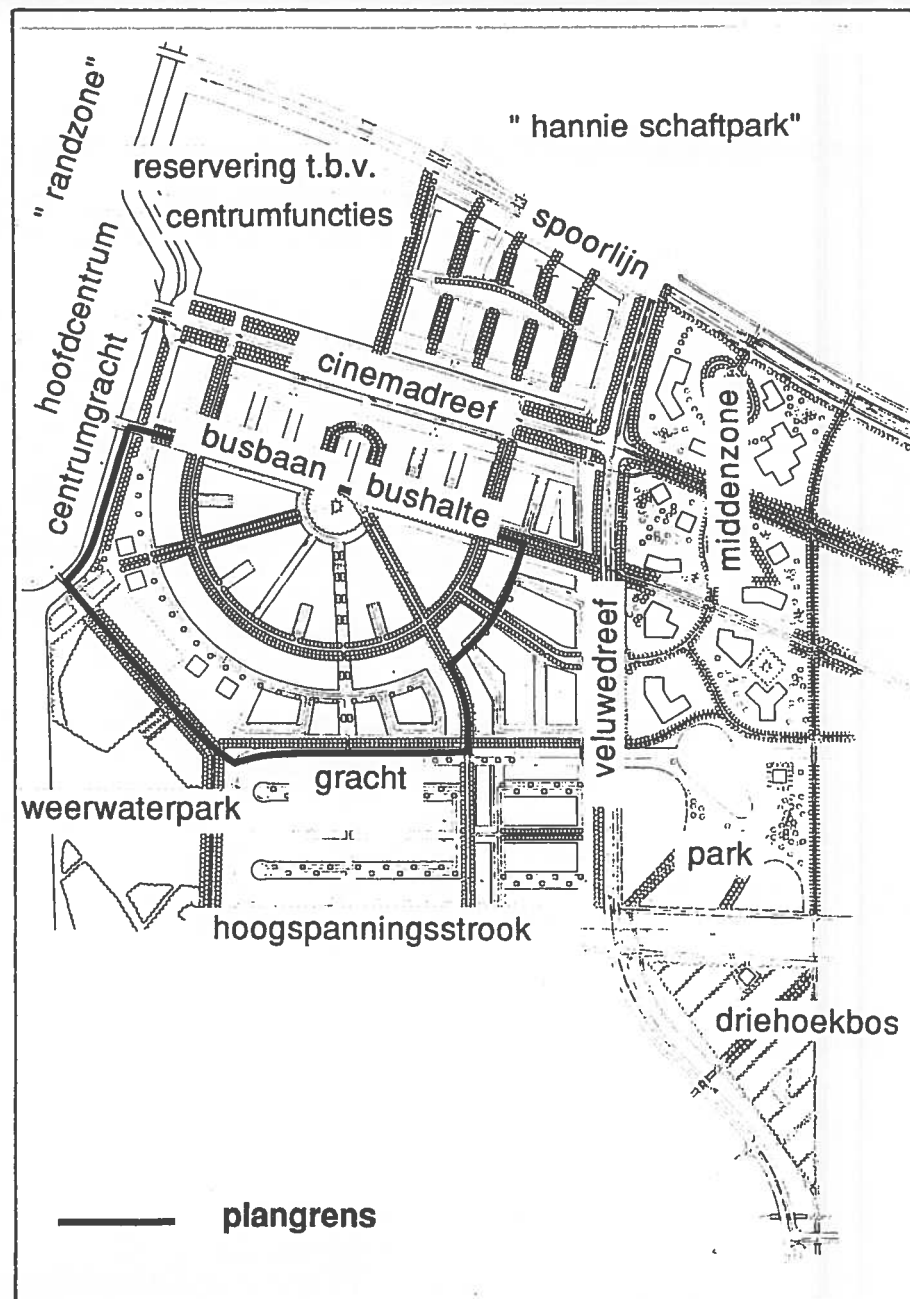


2. Situering plangebied.

De NWR-Bouwraai 92 is gelegen in het oostelijk deel van Almere-Stad, ten zuidoosten van het centrum.

Het gebied wordt aan de westkant begrensd door het centrum, gescheiden door de centrumgracht; aan de noordkant door de busbaan, aan de oostkant door de middenzone, gescheiden door woningbouw en aan de zuidkant door de gracht en het Weerwaterpark. Zowel aan de noord- als aan de zuidkant van het plangebied is woningbouw gesitueerd.

Het terrein ligt direct aan een halte van de bus die in Almere op de vrije openbaar-vervoerbaan rijdt, en op nog geen kilometer afstand van het station Almere CS. Per auto is het gebied bereikbaar via de Veluwedreef, die zorgt voor een directe ontsluiting vanaf de rijksweg A-6, en de Cinemadreef (directe ontsluiting via het centrum van Almere-Stad).



3. Stedebouwkundige opzet.

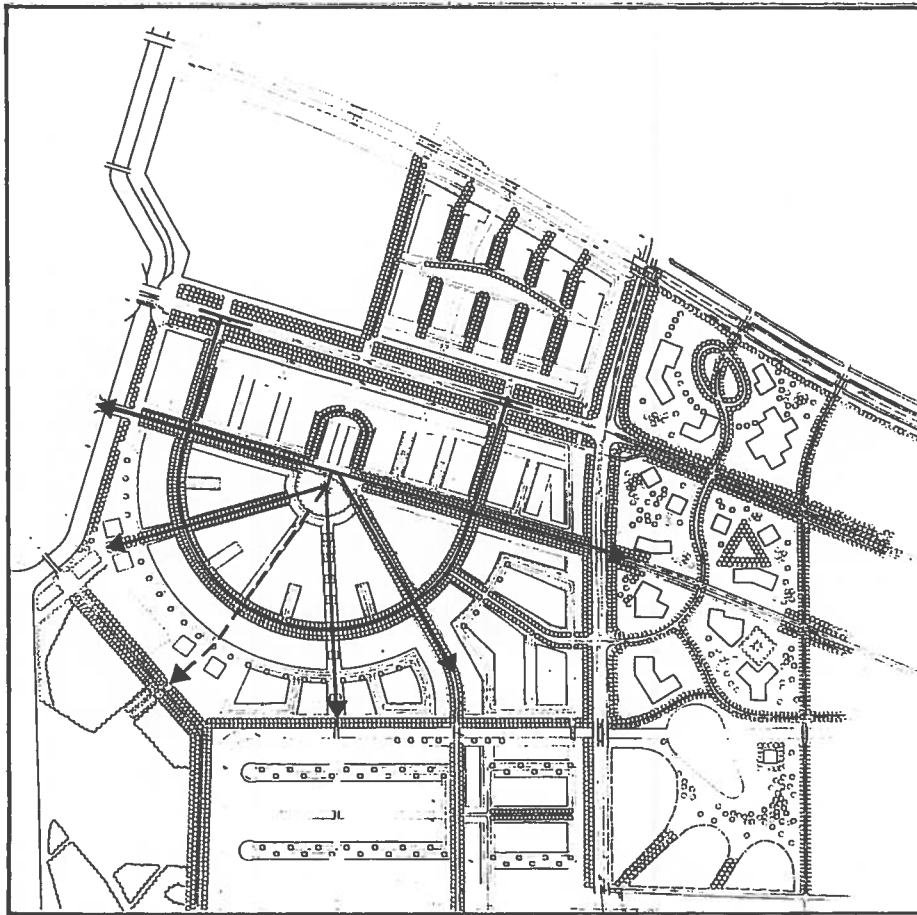
Het stedebouwkundig plan voor de NWR-Bouwraai 92 kwam tot stand als een legpuzzel, waarvan de puzzelstukken al vast stonden voordat bekend was wat zij met elkaar gingen uitbeelden. Voordat zelfs bekend was of deze stukken wel ooit tot een geheel zouden kunnen worden samengevoegd. De bestanddelen van dit stedebouwkundig plan bestaan uit ruim 30 verschillende plannen. Elk van de plannen is tot stand gekomen zonder enige vorm van stedebouwkundige randvoorwaarden. Er was geen situatie waaraan, zoals gewoonlijk, de ontwerper zijn of haar uitgangspunten kon ontleen. Elk ontwerp diende de eigen, geëigende situatie in het geheel zelf op te roepen. Daarna is iedereen teruggeworpen op het enige uitgangspunt waar het hier om gaat, namelijk de vraag: hoe moet de woning van nu (1992 en daarna) er idealiter uitzien.

Het plan heeft de vorm van een halve cirkel. Deze cirkel met radialen is de "vertaling" van de twee voorwaarden die in wezen elke bewoner aan de ligging van zijn huis stelt: de voordeur in de stad en de achterdeur in de tuin. Met andere woorden: dichtbij de voorzieningen via de voordeur maar tegelijkertijd aan de achterkant zo vrij en zo rustig mogelijk.

De "drager" van het plan is een buurtweg die zich met een grote ronde boog rond de centrale halte beweegt. Deze "galerij" heeft een royaal, groen profiel. Zij wordt ruimtelijk gevormd door een meelopende, ronde buitenwand die overal de blik vangt. In deze wand zijn geen woningen met garages gesitueerd, zodat een continu profiel ontstaat. Naar binnen toe liggen de bouwblokken er loodrecht op, als de spaken van een wiel. Zo ontstaan doorkijken naar de binnenste projecten.

En telkens vangt men een glimp op van het centrale groene plein, rond de bushalte. In alle richtingen kijkt men van hieruit naar buiten via de verschillende radialen die de blik elke keer op een ander onderdeel van de stad richten. Tegen de klok in draaiend komt men de volgende uitzichten tegen.

- De blik op het centrum. Langs de busbaan ligt hier een doorgaande (brom)fietsroute.
- De blik op de plas, gericht door het vizier van een dubbelflat, precies tussen centrum en park naar buiten.
- De weg naar het park. Het smalle voetpad leidt via een hoge poort tussen een tweede dubbelflat naar het park.
- De blik in de wijk. De belangrijkste as waarmee fietsers (en met een lichte omleiding ook auto's) de grote wijk in het zuidoosten binnengaan.
- Tenslotte zijn er de twee busbanen, beide met een langzaam verkeerroute erlangs, naar dezelfde wijk respectievelijk het stadsdeelcentrum bij het oostelijke station.



De "dragers" van het plan

- de "ronde" buurtweg : de galerij.
- de radiale uitvalswegen : de blikken in de omgeving.

De groenstructuur accentueert de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Zo wordt de buurtweg, de "drager" van het plan, ingebed door een groenstrook met drie rijen bomen. Zowel aan de binnen- als aan de buitenkant van de buurtweg zijn op de grens tussen openbaar en privé hagen gesitueerd, ter ondersteuning van het groene profiel van de buurtweg.

Voor de loodrecht op de buurtweg gesitueerde radialen geldt hetzelfde, zij het in mindere mate.

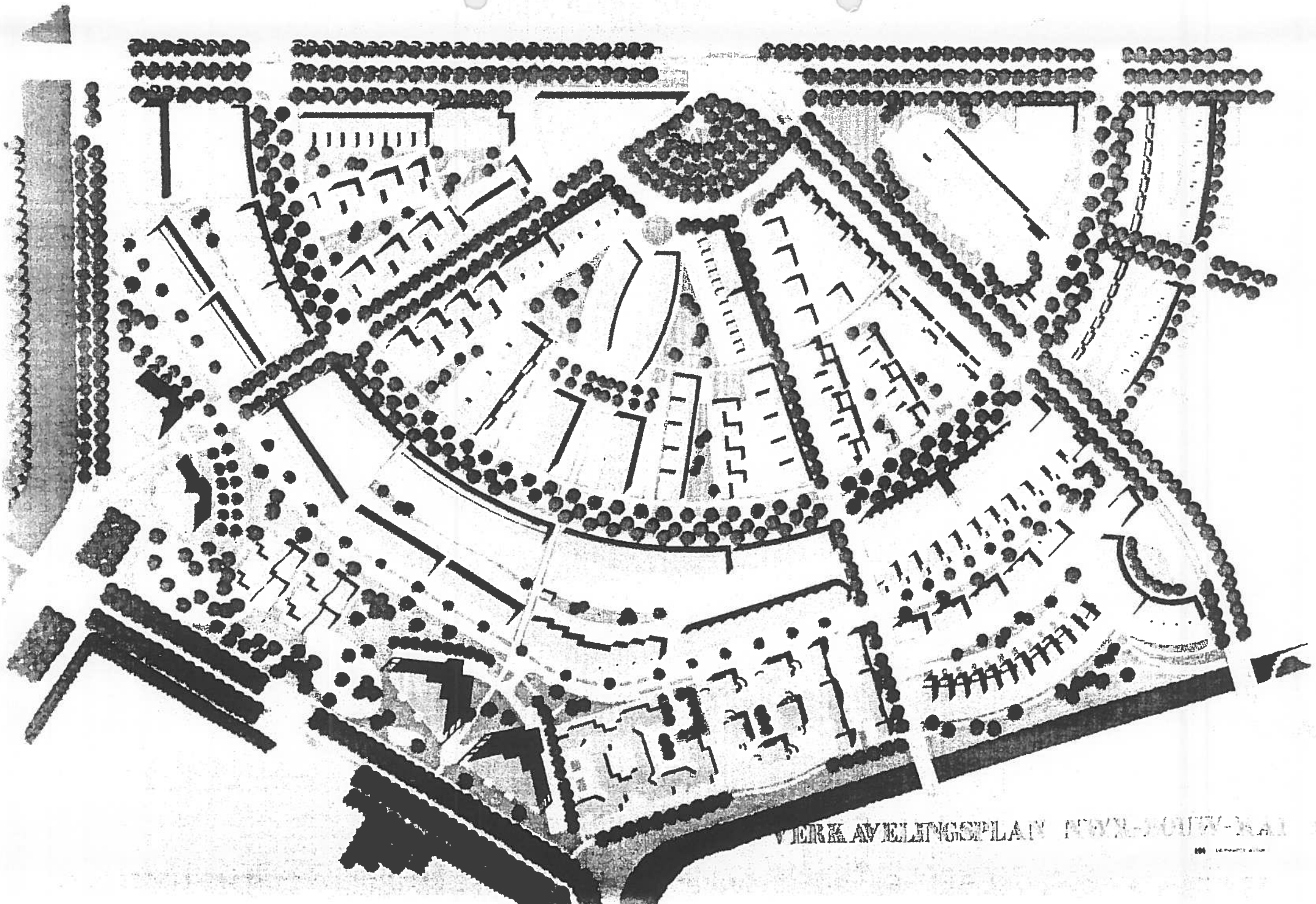
Het centrale groene plein is aan de buitenkant omgeven door bomen, drie rijen dik. De binnenkant heeft een open karakter, waarin plaats is voor een bijzonder object (met uitzicht over de wijk).

Ter ondersteuning van deze groenstructuur zijn op de plankaart in de aangrenzende, uit te geven, gebieden zônes aangegeven, waar bebouwing is uitgesloten.

Tussen de busbanen ligt de school en aan de andere kant van het plein ligt het gezondheidscentrum. Verder bestaat het project uit een grote diversiteit van woningen, waarbij de gestapelde woonvormen aan de (park)rand van de wijk zijn gesitueerd.

Het plan bestaat uit circa 580 woningen, waarvan circa 80% eengezinswoningen (2 of 3 bouwlagen). Alleen in de zuidwest hoek van de NWR-Bouwraai 92 zijn 2 x 2 woontorens gesitueerd met een hoogte van 18 m. en 23 m. Deze zogenaamde "dubbelflats" hebben een uitzicht over de centrale plas "Weerwater" en het park. Daarnaast zijn 3 blokken gestapelde woningen (in 3 en 4 bouwlagen) gelokaliseerd in de noordwest hoek van het plan.

Het merendeel van de woningen bestaat uit koopwoningen. Alle woningen in het plangebied beschikken over minimaal één parkeerplaats op openbaar terrein. Bij vrijstaande woningen is minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gesitueerd. Een gebouwde garage wordt daarbij als zodanig niet meegerekend.



VIERK AV VEIINGSPLAN NYN-SOUTH-NAL

4. Emancipatie.

Naar aanleiding van de nota "Emancipatiebeleid in de ruimtelijke ordening" (1991) wordt in elk bestemmingsplan expliciet aandacht geschonken aan het aspect emancipatie (het vrij kunnen deelnemen van vrouwen aan het maatschappelijk verkeer). Dit geschiedt aan de hand van drie deelaspecten, namelijk menging van functies, de bereikbaarheid van werkgelegenheid en voorzieningen, en de sociale veiligheid.

De voorzieningen in de buurt (school, gezondheidscentrum) zijn centraal gelegen nabij het middelpunt van de halve cirkel. Door deze menging van functies kunnen dagelijks terugkerende activiteiten goed gecombineerd worden. De ligging van de buurt nabij het centrum van Stad staat garant voor het goed kunnen combineren van diverse activiteiten (zorg voor kinderen en werk buitenshuis).

De radialen naar het centrale groene plein in de buurt garanderen een goede bereikbaarheid van de daar gesitueerde voorzieningen. De aan dit plein gelegen bushalte zorgt voor een goede en snelle bereikbaarheid (vrije busbaan) van voorzieningen en werkgelegenheid in overig Almere.

Binnen de buurt zijn 2 bedrijfsruimten opgenomen. Deze ruimten geven onderdak aan bedrijven die zich goed verdragen met een woongebied. De bedrijfsruimten zijn enerzijds opgenomen ter verlevendiging van de woonbuurt en anderzijds ter stimulering van de mogelijkheden voor startende ondernemers.

Bijna alle hoofd langzaam verkeerroutes worden begeleid door de voorgevels van woningen, wat de sociale veiligheid ten goede komt. Dit geldt zowel voor halve cirkel, de loodrecht hierop gesitueerde radialen als wel voor de langzaam verkeerroute richting centrum Almere-Stad.

5. Geluidhinder.

Voor wegen met een hogere verkeersintensiteit dan 2450 motorvoertuigen per etmaal zijn in de Wet Geluidhinder (WGH) zônes vastgesteld waarbinnen akoestisch onderzoek verplicht is indien men binnen deze zônes wil bouwen.

De NWR-Bouwrai 92 ligt in de oksel van de Veluwedreef en Cinemadreef, gescheiden door de woongebieden 2F3(deels) respectievelijk 2F5, en ligt binnen de zônes van beide dreven.

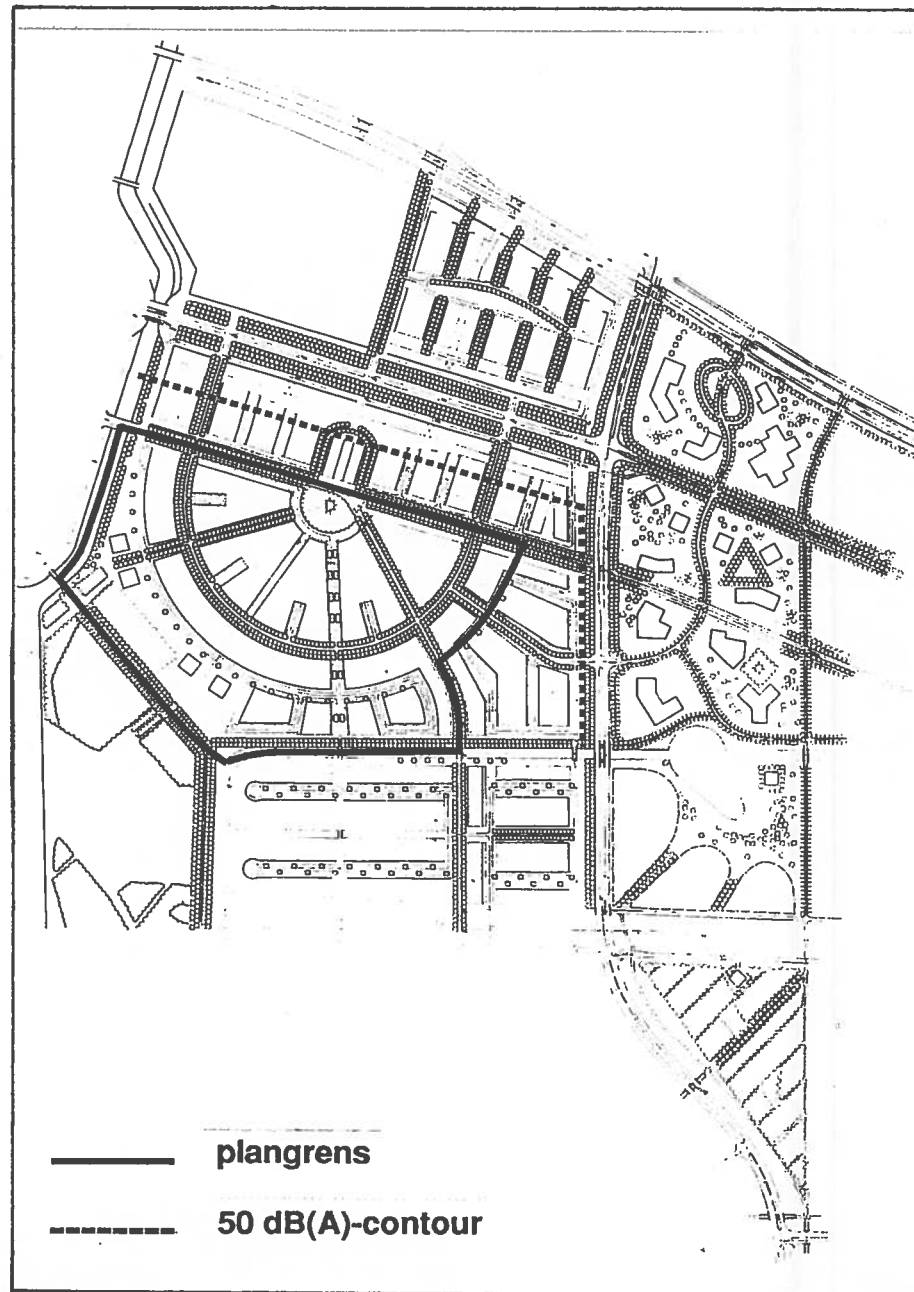
Op basis van het "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in Almere-Stad Oost" blijkt de 50 dB(A) etmaalwaarde-contour (=voorkeursgrenswaarde voor woningen) te liggen op ca 65 meter en ca 100 meter uit de as van de Veluwedreef respectievelijk de Cinemadreef. Bij deze berekeningen is er van uitgegaan dat langs een groot deel van de Veluwedreef een - t.o.v. de bovenkant van de weg - 2,2 meter hoge afschermende voorziening komt. De afstand van de bebouwing in het Bouwrai-project tot de Veluwedreef en Cinemadreef bedraagt ca 150 meter respectievelijk 200 meter.

Dat betekent dat de gevelbelasting van de woningen in het Bouwrai-project in ieder geval minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

6. Economische uitvoerbaarheid.

Ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid van de Filmwijk(2F) kan worden gesteld dat de voor de ontwikkeling en realisatie benodigde investeringen worden gedekt uit de geprognoseerde opbrengsten.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van de Filmwijk is aangetoond in de op 30 augustus 1990 door de gemeenteraad vastgestelde exploitatiebegroting 2F/2H.



7. Juridisch karakter van het plan

Bij de nieuw op te stellen bestemmingsplannen in Almere wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de in 1985 gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt, nl. het opstellen van zogenaamde globale eindplannen. Deze plannen hebben - in tegenstelling tot gedetailleerde plannen - een meer beleidsmatig en flexibel karakter. Voor dit plangebied is echter gekozen voor een planvorm met een sterk conserverend karakter ten behoud van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Met name de bebouwing aan de openbare kant (voorzijde woningen) is streng gereguleerd, terwijl de privé-kant (achtertuin woningen) ruimte biedt voor de bewoners.

Ten behoud van de bijzondere architectonische vormgeving en het specifieke stedenbouwkundige kwaliteitsniveau van de buurt zullen alle bouwaanvragen (bijgebouwen, e.d.) extra kritisch worden bekeken door het Welstandscollege. Het advies van het Welstandscollege zal derhalve zwaar wegen bij de beoordeling van bouwaanvragen. Dit aspect is tevens opgenomen in artikel 1 van de voorschriften, behorende bij dit bestemmingsplan.

Onder artikel 1 "Wonen" is naast de woonbebouwing zelf met name de bebouwing in de tuinen geregeld. Om de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van het plan te handhaven en ter stimulering van een geleidelijke overgang van openbaar naar privé zijn zônes opgenomen, waar geen bebouwing in de voortuin is toegestaan; op de plankaart staat dit aangegeven met zb of zg, wat staat voor zonder bebouwing of zonder gebouwen. Het gaat hier met name om de gebieden gelegen aan de "halve cirkel" en de loodrecht hierop gesitueerde radialen. Aan de achterkant van de woningen, privé-zijde, is bebouwing wel toegestaan, zij het beperkt.

Een uitzondering op deze regel vormen de projecten van de architect Hertzberger en het architectenbureau Inbo. Bij wijze van een uniek experiment zijn deze woningen, anders dan gebruikelijk, aan de voorkant op diverse manieren uitbreidbaar. Op de plankaart is dit aangegeven met de "u" van uitbreiding.

Op de plankaart zijn tevens 2 bedrijfsruimten opgenomen. Het betreft hier kleinschalige ruimten van ca. 75 m2 die een tweeledige functie vervullen. Enerzijds ter stimulering van de bedrijvigheid (m.n. startende ondernemers) en anderzijds ter verlevendiging van de woonbuurt. De bedrijvigheid moet passen binnen een woonbuurt, d.w.z. dat de bedrijven geen hinder voor omwonenden mogen veroorzaken. De bedrijfsruimten zijn met name geschikt voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Enkele voorbeelden zijn: verkoop van zelfgemaakte (kinder)kleding, kantoorruimte, autorischool, atelier, psychologisch adviesbureau, e.d.

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is in beperkte mate mogelijk gemaakt in artikel 6

In het gebied met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", gelegen in de oksel van de busbanen, is een basisschool gesitueerd. Het nog onbebouwde gedeelte kan worden bebouwd met noodlokalen. Deze noodlokalen zijn nodig in verband met de "pieken" in het leerlingenaanbod in de beginjaren na de oplevering van de Filmwijk.

8. Ambtelijk overleg.

Bij het ambtelijk vooroverleg zijn de volgende instanties betrokken:

- de Inspecteur van de ruimtelijke ordening in ondermeer de provincie Flevoland;
- de Directeur van de volkshuisvesting in de provincie Flevoland;
- het Hoofd van de afdeling ROV van de provincie Flevoland;
- de Inspecteur van de volksgezondheid voor de milieuhygiëne in de provincies Overijssel en Flevoland;
- het Heemraadschap Fleverwaard.

Tevens is het plan toegezonden aan de Nationale Woningraad(NWR).

Hieronder volgen de reacties van de instanties die op het plan hebben gereageerd, met een korte weergave van de wijze waarop de reacties hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

De Directeur van de volkshuisvesting merkt op dat artikel 1, lid b, sub 6 een nadere afweging behoeft aangezien objectieve criteria ontbreken.

N.a.v. deze reactie wordt van de zijde van de gemeente opgemerkt dat met dit plan wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit te behouden. Een begrip als "kwaliteit" is echter moeilijk in regels vast te leggen. Om deze reden is aan een deskundig college (Welstand) expliciet opgedragen de bijgebouwen niet alleen te beoordelen qua architectuur, maar tevens te bezien binnen de stedenbouwkundige context. Hiermee wordt aan het Welstandscollege een zwaardere rol toe bedacht. Het blijft echter een advies, zoals gebruikelijk bij bouwaanvragen, waardoor de rechtszekerheid niet anders is dan bij andere beoordelingen van bouwaanvragen door Welstand.

Ter objectivering van het betreffende voorschrift is de volgende zin toegevoegd: "Als belangrijkste criterium geldt dat bijgebouwen enerzijds moeten passen binnen de bouwstijl van het betreffende project en anderzijds geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige opzet, zoals verwoord in hoofdstuk 3 van de toelichting".

De Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne merkt op dat in de voorschriften geen beperkingen zijn opgenomen t.a.v. de aard van de bedrijvigheid in de bedrijfsruimten.

Deze zorg voor ongewenste bedrijvigheid binnen de woonbuurt wordt door de gemeente onderschreven, wat blijkt uit artikel 6, lid 2 (Gebruik) van de voorschriften van het plan.

Aan dit artikel is toegevoegd dat de Inspecteur in bijzondere gevallen om advies wordt gevraagd. De Inspecteur meldt tevens dat het akoestisch onderzoek ontbreekt.

Naar aanleiding van deze opmerking is alsnog aan de plantoelichting een samenvatting toegevoegd van het reeds eerder verrichte akoestisch onderzoek.

De provincie Flevoland en het Heemraadschap Fleverwaard hebben laten weten geen opmerkingen te hebben op het ontwerp plan.

9. Procedure.

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Inspraakverordening Almere moet bij de totstandkoming van een bestemmingsplan de volgende procedure worden gevolgd:

- het ontwerpplan ligt één maand ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen bezwaren tegen het ontwerpplan worden ingediend;
- nadat het plan in de raadscommissie voor ondermeer ruimtelijke ordening c.a. is besproken, stelt de gemeenteraad binnen twee maanden en als er bezwaren zijn ingediend binnen vier maanden het plan vast;
- het vastgestelde plan ligt één maand ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen bezwaren worden ingediend bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland;
- het college van Gedeputeerde Staten beslist binnen drie maanden en als er bezwaren zijn ingediend binnen zes maanden, over goedkeuring van het plan.
- het besluit van Gedeputeerde Staten en het plan liggen één maand ter inzage.

Elke terinzagelegging wordt van tevoren gepubliceerd in de Nederlandse Staatscourant en in het plaatselijke nieuwsblad.