

Almere Poort - Duin, 1e fase

Uitwerkingsplan

vastgesteld

Gemeente Almere

april 2013

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5
Artikel 2	Centrumgebied	5
Artikel 3	Verkeersdoeleinden III	8
Artikel 4	Woongebied V	9
Artikel 5	Groenvoorzieningen I	11
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	12
Artikel 6	Slotbepaling	12

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 **plan**

het uitwerkingsplan 'Almere Poort – Duin, 1e fase' van de gemeente Almere, vervat in de plankaart en deze regels.

1.2 **plankaart**

de gewaarmerkte kaart van het uitwerkingsplan 'Almere Poort – Duin, 1^e fase' archiefnr.NL.IMRO.0034.UP4G01–vg01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.3 **bestemmingsplan 'Almere Poort'**

het bestemmingsplan 'Almere Poort', zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 maart 2007 en (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Flevoland op 24 juli 2007, en op 5 februari 2009 in werking is getreden.

1.4 **1e partiële herziening**

Het bestemmingsplan 'Almere Poort, 1^e partiële herziening', zoals dat op 22 maart 2011 in werking is getreden.

1.5 **geluidbelasting**

De geluidbelasting zoals berekend overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Centrumgebied

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrumgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen;
2. kantoren;
3. maatschappelijke voorzieningen;
4. leisure, met uitzondering van een seksinrichting;
5. dienstverlening;
6. functiegebonden detailhandel;
7. horeca tot en met maximaal categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten uit bestemmingsplan 'Almere Poort';

met de daarbij behorende

8. erven, wegen, voet-, fietspaden;
9. (bus)haltevoorzieningen;
10. kunstwerken
11. straatmeubilair;
12. ongebouwde en (ondergronds) gebouwde parkeervoorzieningen inclusief bijbehorende in- en uitritten en toegangen;
13. speelvoorzieningen;
14. nutsvoorzieningen;
15. groenvoorzieningen;
16. waterpartijen, watergangen, bermen en bermsloten;
17. geluidswerende voorzieningen;
18. kunstobjecten;
19. reclamevoorzieningen.

2.2 Bouwregels

a. Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

b. Aanvullende bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen én de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Almere Poort' en de bepalingen uit de 1^e partiële herziening:

1. het maximum aantal woningen bedraagt 200;
2. het maximum bedrijfsvloeroppervlak kantoren bedraagt 7.100 m²;
3. het maximum bebouwd grondoppervlak maatschappelijke voorzieningen bedraagt 750 m²;
4. het maximum bebouwd grondoppervlak leisure bedraagt 4.200 m²;
5. het maximum bebouwd grondoppervlak dienstverlening en functiegebonden detailhandel bedraagt 660 m²;
6. het maximum bebouwd grondoppervlak horeca bedraagt 660 m²;
7. ter plaatse van de aanduiding 'hoogtebepalingen luchtverkeersveiligheid' gelden beperkingen ten

- aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken;
8. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 45 meter bedragen met dien verstande dat hierbij het bepaalde in artikel 35 van het bestemmingsplan 'Almere Poort', artikel 3, lid 18, van de 1e partiële herziening en het bepaalde in artikel 2.3 sub a in acht genomen moet worden;
 9. met betrekking tot het bouwen van woningen en gebouwen ten behoeve van detailhandel, kantoren en dienstverlening moeten de parkeernormen uit Tabel 1 en Tabel 1A van artikel 3, acht lid van het bestemmingsplan 'Almere Poort' in acht genomen worden;

2.3 Afwijking van de bouwregels

a. Bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de maximale bouwhoogte van 45 meter, zoals genoemd in artikel 2.2. sub b onder 8 met inachtneming van het volgende:

1. op maximaal 15% van de gronden met de bestemming Centrumgebied is een hoogte tot 60 meter toegestaan;
2. op maximaal 5% van de gronden met de bestemming Centrumgebied is een hoogte tot 80 meter toegestaan;
3. bij het verlenen van de omgevingsvergunning zoals hiervoor vermeld onder artikel 2.3 onder a sub 1 en 2 geldt:
 1. tussen de aanduidingen 'hoogtebepalingen luchtverkeersveiligheid (t.o.v. N.A.P.)' 40 m en 'hoogtebepalingen luchtverkeersveiligheid (t.o.v. N.A.P.)' 50 m een maximale bouwhoogte van 40 meter + NAP lineair oplopend naar 50 meter + NAP, en,
 2. tussen de aanduidingen 'hoogtebepalingen luchtverkeersveiligheid (t.o.v. N.A.P.)' 50 m en 'hoogtebepalingen luchtverkeersveiligheid (t.o.v. N.A.P.)' 60 m een maximale bouwhoogte van 50 meter + Nap lineair oplopend naar 60 meter + NAP;
4. in afwijking van het bepaalde onder artikel 2.3 sub a onder 3 is overschrijding mogelijk van de daar genoemde bouwhoogtes behorend bij de betreffende 'hoogtebepalingen luchtverkeersveiligheid (t.o.v. N.A.P.)' 50 m en 'hoogtebepalingen luchtverkeersveiligheid (t.o.v. N.A.P.)' 60 m na advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtopvolger én bij een overschrijding van een bouwhoogte van 78 meter + NAP tevens na advies van de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Noord of diens rechtsopvolger;
5. de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.3, sub a wordt pas verleend, indien het belang van de luchtverkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd.

b. Overige

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.2 onder b sub 1 tot en met 4 om de daarin genoemde aantallen en oppervlakten te overschrijden waarbij:

1. het maximum aantal woningen mag worden overschreden met 390;
2. het maximum bedrijfsvloeroppervlak kantoren mag worden overschreden met 7.100 m²;
3. het maximum bebouwd grondoppervlak maatschappelijke voorzieningen mag worden overschreden met 750 m²;
4. het maximum bebouwd grondoppervlak leisure mag worden overschreden met 4.200 m².

met dien verstande dat hierbij het bepaalde in artikel 5, Tabel 4.1 van het bestemmingsplan 'Almere Poort' in acht genomen moet worden.

2.4 Verhouding tot de bestemming Primair Waterkeringsdoeleiden

Bij het samenvallen van de in artikel 2.1 bedoelde gronden met de bestemming Primair Waterkeringsdoeleiden is op de gronden tevens artikel 32 van het bestemmingsplan 'Almere Poort' van toepassing.

2.5 Afstemming met de Wet geluidhinder

Ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) geldt dat:

1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en railverkeer van gebouwen met bijbehorende aan- en/of uitbouwen met geluidgevoelige functies niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
2. woningen en andere geluidsgevoelige functies moeten worden voorzien van één of meer dove gevels indien de geluidsbelasting de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

Artikel 3 Verkeersdoeleinden III

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeersdoeleinden III aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wegen;
2. fiets- en voetpaden;
3. kunstwerken waaronder ondergrondse verkeersverbindingen;
4. parkeerplaatsen;
5. openbaarvervoerstracé(s) en kruisingen met andere wegen en waterwegen;
6. ongebouwde parkeervoorzieningen;

alsmede voor

7. (bus)haltevoorzieningen;
8. kunstobjecten;
9. nutsvoorzieningen;
10. voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;
11. geluidwerende voorzieningen;
12. groenvoorzieningen;
13. waterpartijen, watergangen, duikers, bermen en bermsloten;
14. oevervoorzieningen en steigers;
15. straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

a. Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

b. Aanvullende bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen én de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Almere Poort':

1. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat hierbij het bepaalde van artikel 35 van het bestemmingsplan 'Almere Poort' in acht moet worden genomen;

Artikel 4 Woongebied V

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied V aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen;
- met de daarbij behorende
2. erven, wegen, voet-, fietspaden;
3. (bus)haltevoorzieningen;
4. kunstwerken
5. straatmeubilair;
6. ongebouwde en (ondergronds) gebouwde parkeervoorzieningen inclusief bijbehorende in- en uitritten en toegangen;
7. speelvoorzieningen;
8. nutsvoorzieningen;
9. groenvoorzieningen;
10. waterpartijen, watergangen, bermen en bermsloten;
11. geluidswerende voorzieningen;
12. kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

a. Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

b. Aanvullende bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen én de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Almere Poort':

1. het maximum aantal woningen bedraagt 250;
2. de bouwhoogte van gebouwen van maximaal 12 meter bedragen;
3. met betrekking tot het bouwen van woningen moeten de parkeernormen uit Tabel 1 van artikel 3, achtste lid van het bestemmingsplan 'Almere Poort' in acht genomen worden;

4.3 Afstemming met de Wet geluidhinder

Ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) geldt dat:

1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en railverkeer van gebouwen met bijbehorende aan- en/of uitbouwen met geluidgevoelige functies niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of, voor wat betreft ten hoogste 60 woningen, de verleende hogere (grens)waarde;
2. woningen en andere geluidgevoelige functies moeten worden voorzien van één of meer dove gevels indien:
 - a. de geluidsbelasting de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde overschrijdt en de verleende hogere (grens)waarde niet toereikend is dan wel,
 - b. het voornoemde aantal woningen waarvoor de hogere (grens)waarde van toepassing is wordt overschreden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onder b sub 1 om het daarin genoemde aantal woningen te overschrijden met 50, met dien verstande dat hierbij het bepaalde in artikel 5, Tabel 4.1 van het bestemmingsplan 'Almere Poort' in acht genomen moet worden.

Artikel 5 Groenvoorzieningen I

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groenvoorzieningen I aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groengebied;
2. beplantingen;
3. waterberging;
4. sierwater;
5. voorzieningen ten behoeve van waterbeheer;
6. fiets- en wandelpaden;
7. speelvoorzieningen;
8. fietsenstallingen;
9. parkeervoorzieningen;
10. nutsvoorzieningen;
11. kunst- en reclamevoorzieningen;
12. leidingen.

5.2 Bouwregels

a. Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

b. Aanvullende bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen én de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Almere Poort':

1. de bouwhoogte van gebouwen van maximaal 4 meter bedragen;
2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat hierbij het bepaalde van artikel 35 lid 4 van het bestemmingsplan 'Almere Poort' in acht moet worden genomen.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam uitwerkingsplan 'Almere Poort – Duin, 1e fase'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Almere, d.d.

De secretaris,

De burgemeester,