

Gemeente Almere

Bestemmingsplan De Marken

Toelichting, voorschriften en plankaart

Vastgesteld

26 september 2002

Kenmerk R2001-01/CB

Projectnummer 1645

SVP

architectuur en stedenbouw

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1. Algemeen	2
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Planvorm	3
1.4. Vigerende planologisch-juridische regelingen	3
2. Beleidskader	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Rijksbeleid	5
2.3. Provinciaal beleid	8
2.4. Lokaal beleid	9
3. Huidige situatie plangebied	18
3.1. Ruimtelijke analyse	18
3.2. Functionele analyse	25
3.3. Nieuwe ontwikkelingen	28
3.4. Milieuaspecten	28
4. Juridische planbeschrijving	34
4.1. Wonen	34
4.2. Openbaar gebied	45
4.3. Onderwijs	46
4.4. Overige functies	46
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.1. Economische uitvoerbaarheid	48
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6. Overleg ex artikel 10 Bro	56

Bijlage 1: Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

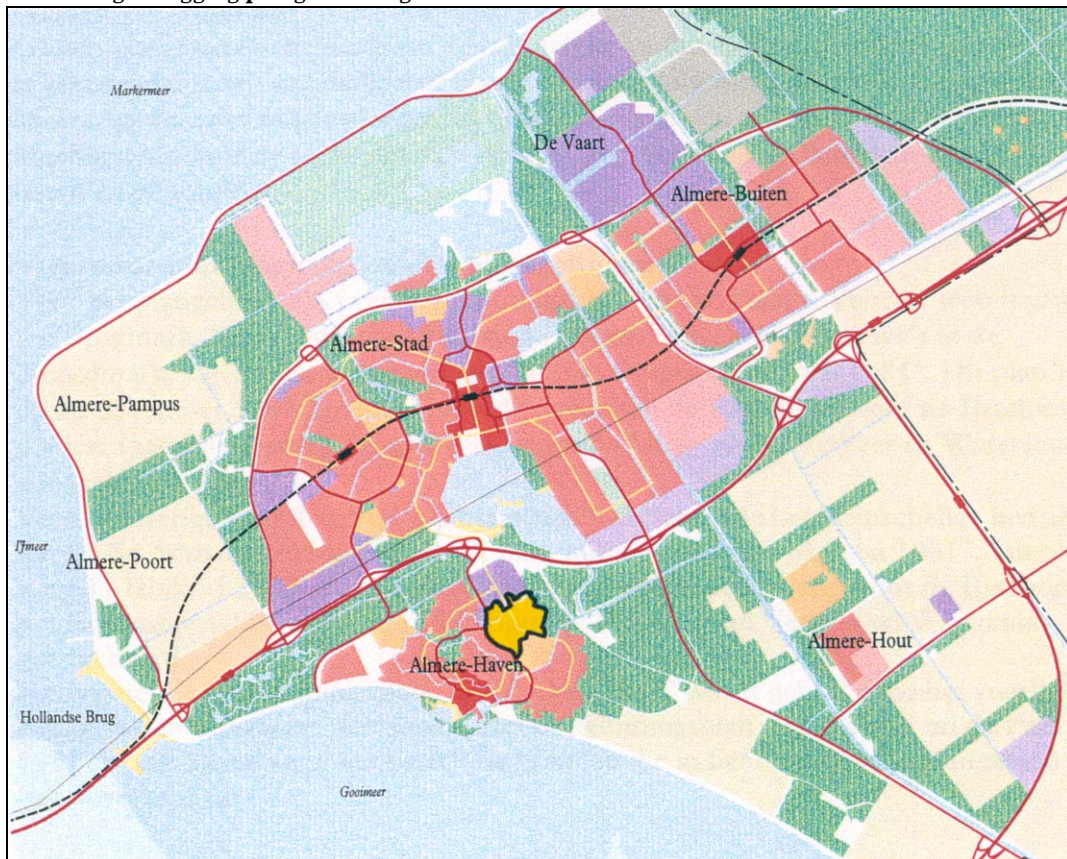
Bijlage 3: Aankondiging 't Groene Weekblad

1. Inleiding

1.1. Algemeen

In het kader van het project Inhaalslag bestemmingsplannen, worden voor 16 woonwijken de bestemmingsplannen geactualiseerd. De Marken is één van deze wijken. De gemeenteraad heeft in november 1999 ingestemd met het Plan van Aanpak voor de Inhaalslag bestemmingsplannen. De herziening van het bestemmingsplan heeft tot doel om een samenhangend en op actuele beleidsinzichten (afgestemd op consolidatie en beheer) gericht bestemmingsplan te krijgen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het modelbestemmingsplan dat deel uitmaakt van het Plan van Aanpak. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de het plangebied van het bestemmingsplan De Marken. Tevens worden de motieven besproken die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot komen de vigerende bestemmingsplannen aan de orde die door onderhavig bestemmingsplan worden vervangen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan De Marken maakt onderdeel uit van Almere Haven, en meer specifiek van de bebouwingsstrook tussen de Noorderdreef en de Oosterdreef, het sportpark De Marken, het Vliegerpark en bedrijventerrein De Steiger (zie afbeelding 1). Het gebied wordt begrensd door de ontsluitingswegen Noorderdreef, Oosterdreef en de straat tussen het bedrijventerrein De Steiger en de Noordmark /Gildemark. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door het Vliegerpark; aan de zuidoostzijde door sportpark De Marken (zie afbeelding 2).

1.3. Planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is afgestemd op het behoud van de aanwezige functies en het kunnen realiseren van (bouw)plannen voor enkele gewenste ontwikkelingen. Hierbij kan worden gedacht aan het op beperkte schaal toestaan van bedrijvigheid in de woonomgeving, het uitbreiden van woningen en het oprichten van bijgebouwen.

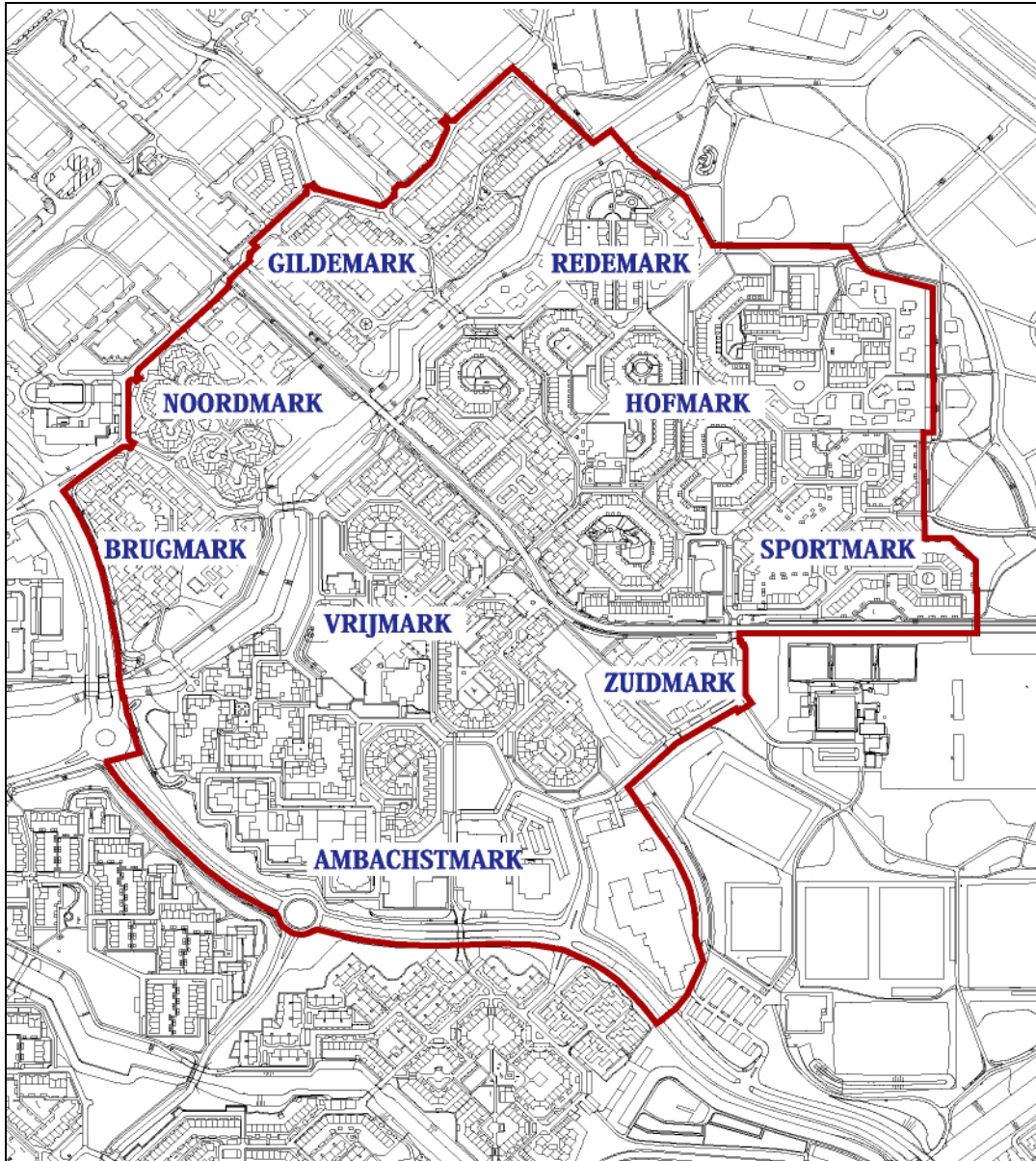
Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van de buurt is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

1.4. Vigerende planologisch-juridische regelingen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht. Voor de woonbuurten Brugmark, Noordmark en Gildemark, alsmede enkele bedrijfskavels in de Noordmark, vigeert het bestemmingsplan "De Steiger en de Paal 1981". Dit plan is op 15 november 1982 door de Hoofddirecteur van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders vastgesteld en op 26 april 1983 door de Minister van Verkeer en Waterstaat goedgekeurd. Dit plan is eenmaal partieel herzien, genaamd "De Steiger en De Paal 1981, 1e partiële herziening". Deze partiële herziening is op 23 november 1983 door de Hoofddirecteur van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders vastgesteld en op 26 september 1983 door de Minister van Verkeer en Waterstaat goedgekeurd. Voor de overige woonbuurten van het plangebied, alsmede het kleinschalige bedrijfsterrein de Ambachtsmark, vigeert het bestemmingsplan "De Marken 1981". Dit plan is op 11 februari 1983 door de Hoofddirecteur van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders vastgesteld en op 5 juli 1983 door de Minister van Verkeer en Waterstaat goedgekeurd.

Het vigerende bestemmingsplan "De Marken 1981" wordt geheel door het voorliggende bestemmingsplan vervangen. Het bestemmingsplan "De Steiger en de Paal 1981" wordt alleen voor wat betreft de gronden die in het onderhavige plangebied liggen vervangen.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



2. Beleidskader

2.1. Inleiding

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

2.2. Rijksbeleid

Ruimte voor Economische Dynamiek

Centrale doelstelling in het rijksbeleid, zoals verwoord in de nota Ruimte voor Economische Dynamiek, een verkennende analyse van ruimtelijk-economische ontwikkelingen tot 2010 van november 1997, is het streven naar een zo groot mogelijke bijdrage van alle Nederlandse regio's aan de ontwikkeling van werkgelegenheid en welvaart. De provincie Flevoland verdient in dat kader aandacht. Het kernpunt van de economische problematiek in deze provincie is dat het aantal arbeidsplaatsen achterblijft bij de omvang van de (groeiende) bevolking. Hierdoor is sprake van een omvangrijke pendelstroom tussen het "nieuwe" en het "oude" land. Versterking van de regionaal-economische structuur is daarom een belangrijke doelstelling van het ruimtelijk-economisch beleid. Dit zal moeten resulteren in een verminderde automobiliteit, hetgeen tevens een belangrijke doelstelling is in zowel het nationale ruimtelijke ordeningsbeleid als in het nationale mobiliteitsbeleid.

(Actualisering) Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra

Het vigerende ruimtelijke ordeningsbeleid van het rijk is vastgelegd in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). De VINEX en de actualisering daarvan voor de periode 2005-2010 bevatten woningbouwtaakstellingen voor Flevoland. Voor Flevoland wordt de beschikbare uitbreidingsruimte binnen de bebouwingscontouren geschat op circa 17.000 woningen, 100 ha bedrijfsterrein en 100.000 m² bvo kantoren. Algemeen uitgangspunt hierbij is dat provincies, kaderwetgebieden en gemeenten voldoende ruimte moeten reserveren om deze opgave voor wonen en werken te kunnen realiseren.

Vanwege de complexiteit van het ruimtelijke vraagstuk zal mede voor Almere/Flevoland een gebiedsstudie worden ondernomen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van Almere op lange termijn (na 2010), waarbij ook de ontsluitingsproblematiek van Zuidelijk Flevoland wordt betrokken. Vanuit het nationaal ruimtelijk beleid zijn aan de gebiedsstudie Almere/Flevoland de volgende voor Almere relevante uitgangspunten meegegeven:

- aanleg van Almere Poort;
- bevorderen van de werkgelegenheidsontwikkeling in Flevoland;

- verbeteren van de bereikbaarheid van Flevoland via weg en rail;
- tot 2010 door verbetering van de hoofdinfrastructuur tussen de A6 en de A9 via de A1 conform resultaten strategische verkeerskundige verkenning CRAAG-studie.

De gebiedsstudie geeft op basis van de ontwikkelingsmodellen uit de Oostflankstudie en het stedelijk model voor Almere voor de periode na 2010 gefaseerd de consequenties aan voor:

- de structuur en de doelmatigheid van zowel het hoofdwegennet als het OV-net;
- de centrumvoorzieningen van onder andere Almere;
- het evenwicht in de ontwikkeling van woon- en werklocaties.

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland

Het Omgevingsplan (2000) treedt in de plaats van drie wettelijke plannen met een strategisch karakter: het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudkundig plan. Het omgevingsplan spreekt zich niet alleen uit over de inrichting en kwaliteit van water en milieu maar ook over de sociale kwaliteit in het gebied. Het Omgevingsplan bevat een integraal omgevingsbeleid voor de korte en middellange termijn gebaseerd op een visie op de gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen voor de lange termijn en bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen:

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

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

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

Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan Flevoland

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

Het PVVP bevat over verkeer en vervoer de volgende beleidsuitspraken:

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

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

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

2.4. Lokaal beleid

Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015

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

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

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

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

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

Stadsplan Almere 2005

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

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

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

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

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

Gedacht wordt aan:

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

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

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

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

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

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

Verkeersveiligheidsplan Gemeente Almere

De uitgangspunten van het gemeentelijk beleidskader met betrekking tot verkeersveiligheid zijn vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan Gemeente Almere, Technische rapportage (Grontmij Lelystad, maart 1997) en het Beleidsplan Verkeersveiligheid 1998-2003 (Grontmij Lelystad, 1997).

In het beleidsplan wordt aangegeven vanuit welke visie en met welke doeleinden aan de verbetering van de verkeersveiligheid gewerkt gaat worden. De technische rapportage geldt als basis voor het Beleidsplan en geeft een inventarisatie van doel- en taakstellingen op zowel landelijk als provinciaal niveau, een inventarisatie en analyse van ongevalsgegevens en een toetsing van de huidige wegenstructuur aan de uitgangspunten van het Duurzaam Veilig beleid. Tot slot worden maatregelen en activiteiten voor het terugdringen van de verkeersonveiligheid aangegeven op het gebied van infrastructuur, educatie, voorlichting, handhaving en organisatie.

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

Het parkeerbeleidsplan

In december 1999 is het parkeerbeleidsplan vastgesteld in de gemeenteraad. Het beleidsplan is richtinggevend bij het nemen van parkeermaatregelen. Dit geldt voor reguleringsmaatregelen in het centrum, maar ook voor maatregelen in de bestaande stad en parkeervoorzieningen in plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden.

De uitgangspunten en doelen voor het parkeerbeleid zijn:

- de parkeersituatie dient voor zichzelf te spreken en leidt daardoor tot een geordende parkeersituatie;
- maatregelen die door controle en handhaving moeten worden afgedwongen worden zo min mogelijk toegepast;
- verbeteren van de leefbaarheid;
- voldoende parkeerruimte op korte afstand van bestemming;
- een locatiebeleid effectueren volgens SVV-II.

In de nieuw te bouwen woonwijken zal worden uitgegaan van de volgende algemene parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning en/of 1,75 parkeerplaats per woning met eigen erf parkeren.

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

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

Almere Waterstad

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

Jong zijn in Almere

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

Horecanota

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

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

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

Met betrekking tot woongebieden betekent dit het volgende:

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

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

Nota Detailhandelsbeleid 1995-2000

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

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

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

Beleidsnotitie bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

In de "Beleidsnotitie bedrijfswoningen op bedrijventerreinen" wordt het gemeentelijk beleid verwoord voor het toestaan van bedrijfswoningen op verschillende typen bedrijventerreinen. De gemeente Almere gaat op termijn beschikken over 36 bedrijventerreinen, die in omvang variëren van een klein (binnenstedelijk) naar middel- en grootschalig bedrijventerrein. Deze bedrijventerreinen zijn gedifferentieerd naar marktsegment. De bedrijventerreinen kunnen worden onderverdeeld in verschillende typen terreinen. Deze zijn als volgt:

- hoogwaardige bedrijventerreinen;
- industriële, grootschalige bedrijventerreinen;
- binnenstedelijke bedrijventerreinen;
- agrarische bedrijventerreinen;

- gemengde bedrijventerreinen;
- logistieke bedrijventerreinen.

De kenmerken en typen bedrijven die op de bovengenoemde bedrijventerreinen zijn toegestaan, worden beschreven in de beleidsnotitie. In de inhaalslag bestemmingsplannen komen met name de binnenstedelijke bedrijventerreinen voor. Dit type bedrijventerrein wordt hieronder nader toegelicht.

De binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn overgangsgebieden van wonen naar bedrijven (bufferzone). Op dit type bedrijventerrein zijn gemengde bedrijven in de categorie 1 en 2 en wonen toegestaan. Veel bedrijven zijn kleinschalig (eenmanszaken). Het oprichten van zwaardere categorieën bedrijven is vanwege de ligging van het terrein en de aanwezigheid van woningen niet mogelijk. Op binnenstedelijke bedrijventerreinen is via vrijstelling maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf toegestaan. Bij het verlenen van deze vrijstellingsbevoegdheid moet gekeken worden of de bedrijfswoning inpandig opgericht zal worden. Door dit criterium is het oprichten van een bedrijfswoning minder aantrekkelijk. Om te voorkomen dat er forse inpandige bedrijfswoningen naast kleinschalige bedrijven worden gerealiseerd, mag de oppervlakte en de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 40% en maximaal 600 m³ van het bebouwde gedeelte te. Tot slot mag er door de bouw van de bedrijfswoning geen onevenredige milieuhinder voor omliggende bedrijven ontstaan.

In tegenstelling tot de binnenstedelijke en agrarische bedrijventerreinen, mogen er op de overige bedrijventerreinen geen bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

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

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

De uitbreiding van plaatsen wordt gerealiseerd door diverse marktpartijen. De gemeente voert een stimulerend beleid voor het verstrekken van subsidies voor aanloopverliezen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met acht kinderopvanginstellingen voor de uitbreiding van gesubsidieerde plaatsen voor Almeerse doelgroepen. In 2003 moet de Wet Basisvoorziening Kinderopvang in werking treden. Deze wet heeft consequenties voor de financiering van de kinderopvang en de positie van de lokale overheid daarin.

Nota Prostitutiebeleid Almere

In de raadsvergadering van 14 december 2000 heeft de gemeenteraad de Nota Prostitutiebeleid Almere vastgesteld. In deze nota wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van seksinrichtingen, escortbureaus en sekswinkels vastgelegd in beleidsregels.

Prostitutie wordt uitgesloten in woonwijken. In centrumgebieden en op bedrijventerreinen wordt prostitutie mogelijk gemaakt mits voldaan wordt aan de in de nota genoemde beleidsregels.

Voor de Marken betekent dit dat prostitutie alleen op de bedrijfsterreinen mogelijk is.

Masterplan Onderwijshuisvesting

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

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

Het gemeentebestuur heeft in het voorjaar van 2001 besloten tot een kwaliteitsimpuls onderwijs. Een van de accenten betreft de kwaliteit van de huisvesting. Onder meer zullen nieuwe en bestaande locaties beter benut moeten worden; veel meer flexibiliteit en ruimtelijke mogelijkheden. Als onderdeel daarvan zullen onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen een minimale bouwhoogte van twee lagen moeten hebben. In het bestemmingsplan zal daarom een bouwhoogte van maximaal 9 meter mogelijk worden gemaakt.

Het Fietsbeleidsplan 2000

Uit de belangrijkste beleidsplannen van het rijk blijkt onder andere dat de fiets, met name in het stedelijke gebied, een goed alternatief voor de auto moet zijn. Dit kan worden gerealiseerd door het aanbieden van korte, veilige en aantrekkelijke fietsroutes en door het onaantrekkelijker maken van het autogebruik. Ook de combinatie van openbaar vervoer en fiets dient extra aandacht te krijgen, zodat het interlokaal openbaar vervoer nog meer een concurrent voor de auto kan worden. Verder is een belangrijk uitgangspunt het bieden van voldoende en diefstalveilige stallingvoorzieningen.

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

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

Bij ongewijzigd beleid zal het aandeel van de fiets in de vervoerwijzeverdeling in 2005 met 10% zijn afgenomen. De gemeente wil echter het huidige aandeel van de fiets in de komende jaren op zijn minst vasthouden. Er wordt een zo volledig mogelijk pakket van maatregelen en projecten uitgevoerd: infrastructurele maatregelen (ontwikkeling en beheer), ruimtelijke ordeningsmaatregelen, integraal verkeersbeleid en promotie.

Ontwikkelingsvisie Revitalisering Almere Haven

Op 27 juni 1996 heeft de gemeenteraad het Projectplan Revitalisering Almere Haven vastgesteld. Vanuit de doelstelling om tot revitalisering van Almere Haven te komen, is vervolgens de behoefte geformuleerd om een ontwikkelingsvisie voor de reeds bestaande projecten en de nog te verwachten initiatieven te formuleren.

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

Het gehele plangebied is aangewezen als aandachtsgebied. Grote ruimtelijke veranderingen worden in de woonwijken niet voorzien, maar het functioneren van de be-

staande woningvoorraad, de wijkvoorzieningen en werkgelegenheid moeten per wijk aan de orde worden gesteld en zouden tot aanpassingen kunnen leiden.

Bovendien is in de ontwikkelingsvisie nog aangegeven dat buurtcentrum De Marken in aanmerking zou kunnen komen voor functieverlies. Voor deze locatie is overigens wel vastgesteld dat de locatie niet benut mag worden voor woningbouw. Tot slot is in de Ontwikkelingsvisie geconstateerd dat de buurtvoorzieningen, waaronder 4 buurt-supers onder druk staan. Voor een optimale bedrijfsvoering zijn grotere supermarkten nodig, gepaard gaande met een groter draagvlak. Om daarnaast het draagvlak van het centrum van Almere Haven te vergroten, zijn economisch maximaal twee (wijk-)supermarkten haalbaar in 2005. Concreet betekent dit dat er geen uitbreiding van de bestaande supermarkt in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zullen worden overgenomen.

3. Huidige situatie plangebied

3.1. Ruimtelijke analyse

Almere Haven

Wegenstructuur Almere Haven

Uit de plattegrond van Almere Haven is een aantal belangrijke elementen af te lezen, die mede de hoofdstructuur van het plangebied bepalen. Zo wordt Almere Haven vanaf de snelweg ontsloten door de Noorderdreef, die zich ten noorden van De Haven splitst in twee centrale ontsluitingswegen, de Westerdreef en de Oosterdreef. Beide wegen zijn de hoofdontsluitingswegen van respectievelijk het westelijke en het oostelijke deel van Almere Haven. In het zuidelijk deel van Almere Haven, ter plaatse van het centrum, is geen directe verbinding tussen beide hoofdontsluitingswegen aanwezig. Hierdoor is de hoofdwegenstructuur van Almere Haven als het ware tangvormig. De Westerdreef en de Oosterdreef hebben op een aantal plaatsen directe aansluitpunten naar de verschillende woonwijken, waaronder De Marken. De Gooimeerdijk aan de zuidzijde van Almere Haven is een recreatieve verbindingroute langs het water, richting het centrum van Almere Haven. Afbeelding 3 geeft een overzicht van de Hoofdstructuur van Almere Haven.

Water- en groenstructuur Almere Haven

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

De Marken

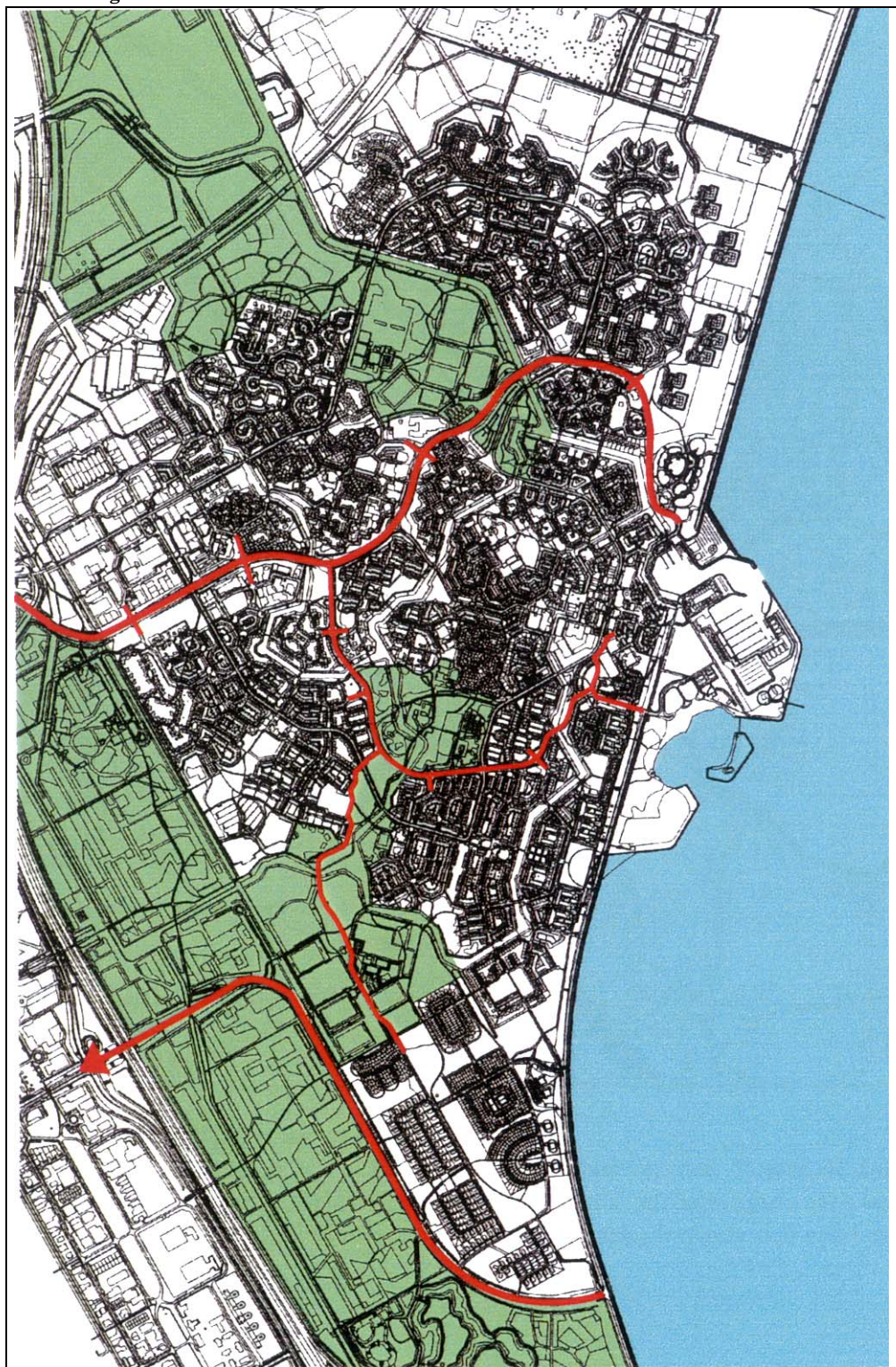
Interne wegenstructuur De Marken

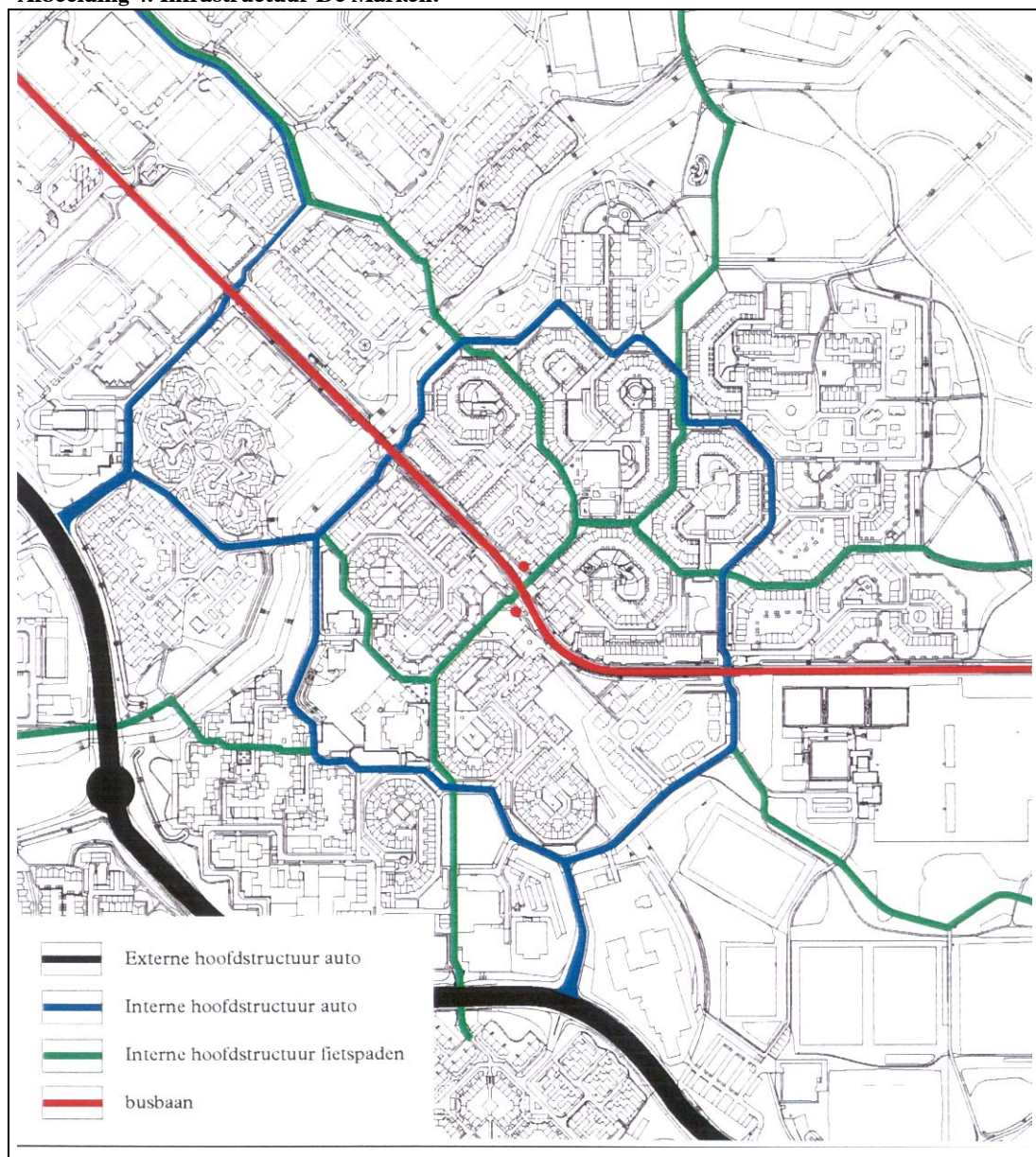
De Marken heeft een interne wegenstructuur die met name gevormd wordt door een ringvormige 'buurtlaan' ten zuiden van de waterloop. Echter om de ten noorden van de waterloop liggende Brugmark, Noordmark en Gildemark te kunnen bereiken, is vanaf deze 'buurtlaan' een aantakking gerealiseerd die de waterloop slechts éénmaal doorkruist. Deze interne wegenstructuur is dan ook een belangrijk structurerend element in De Marken. De interne wegenstructuur takt op twee plaatsen aan op de hoofdontsluitingsstructuur van Almere Haven. Ten noorden van de waterloop bevindt zich tussen bedrijventerrein De Steiger en woongebied de Brugmark een aansluiting op de Noorderdreef. Ten zuiden van de waterloop wordt ter plaatse van het bedrijventerrein de Ambachtsmark aangesloten op de Oosterdreef.

De verbinding van de verschillende deelgebieden in het plangebied kan voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend via deze 'buurtlaan' plaatsvinden. Dat betekent tevens dat alle zijstraten vroeg of laat weer op deze 'buurtlaan' aansluiten.

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

Afbeelding 3: Hoofdstructuur Almere Haven.



Afbeelding 4: Infrastructuur De Marken.

Openbaar vervoer De Marken

De Marken is aangesloten op het netwerk van openbaar vervoer. Tussen de deelgebieden Noordmark-Gildemark, Vrijmark-Hofmark en Zuidmark-Sportmark ligt de busbaan. Centraal in het plangebied, nabij de supermarkt, bevindt zich een bushalte (zie afbeelding 4).

Langzaamverkeersverbindingen De Marken

Doorgaande fietsverbindingen doorkruisen het plangebied in alle windrichtingen (zie afbeelding 4). Deze verbindingen zijn veelal uitgevoerd als vrijliggende fietspaden en sluiten aan op het netwerk van doorgaande routes in de omgeving. Daarnaast kunnen de fietsers nog gebruik maken van de wegenstructuur van het plangebied.

Doordat de fietspaden bijna allemaal aan weerszijden zijn omgeven door bebouwing, hebben zij een beschermt karakter.

Parkeren De Marken

Voor de woningen in De Marken die geen eigen parkeervoorziening hebben, geldt een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning.

Interne water- en groenstructuur De Marken

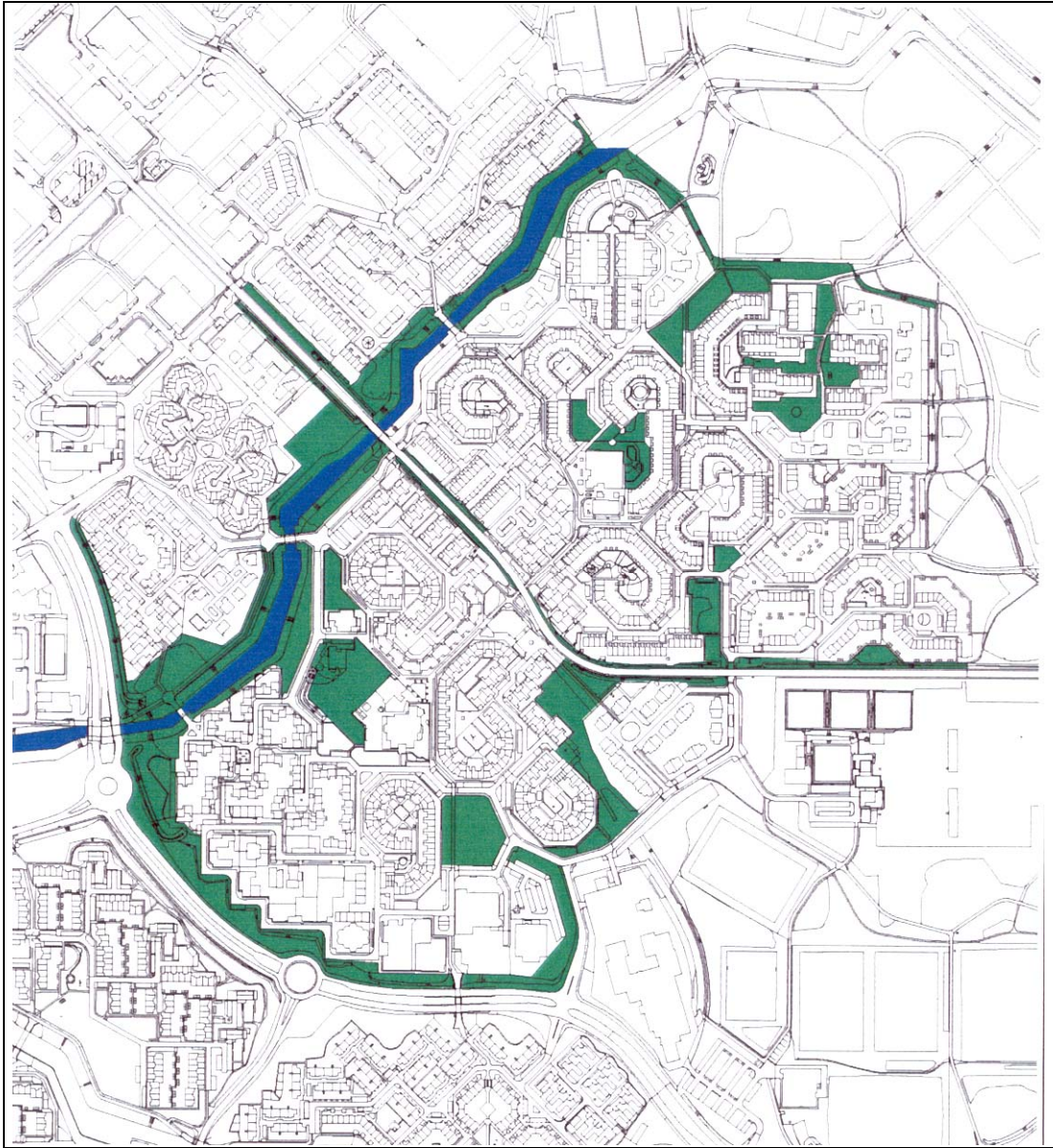
De door De Marken slingerende Gracht met brede oevers vormt een duidelijk aanwezig structurerend element. Daarnaast zijn de groenzones tussen de Ambachtsmark en Vrijmark, Vrijmark en Zuidmark en in de Hofmark belangrijke elementen (zie afbeelding 5). Bovendien bevinden zich tussen de achtertuinen van de woningen diverse besloten groene hofjes met speelvoorzieningen voor de kinderen. Daarnaast zijn er aan de randen van het gebied, langs de Oosterdreef, de busbaan en het Vliegerpark nog groenelementen aangelegd.

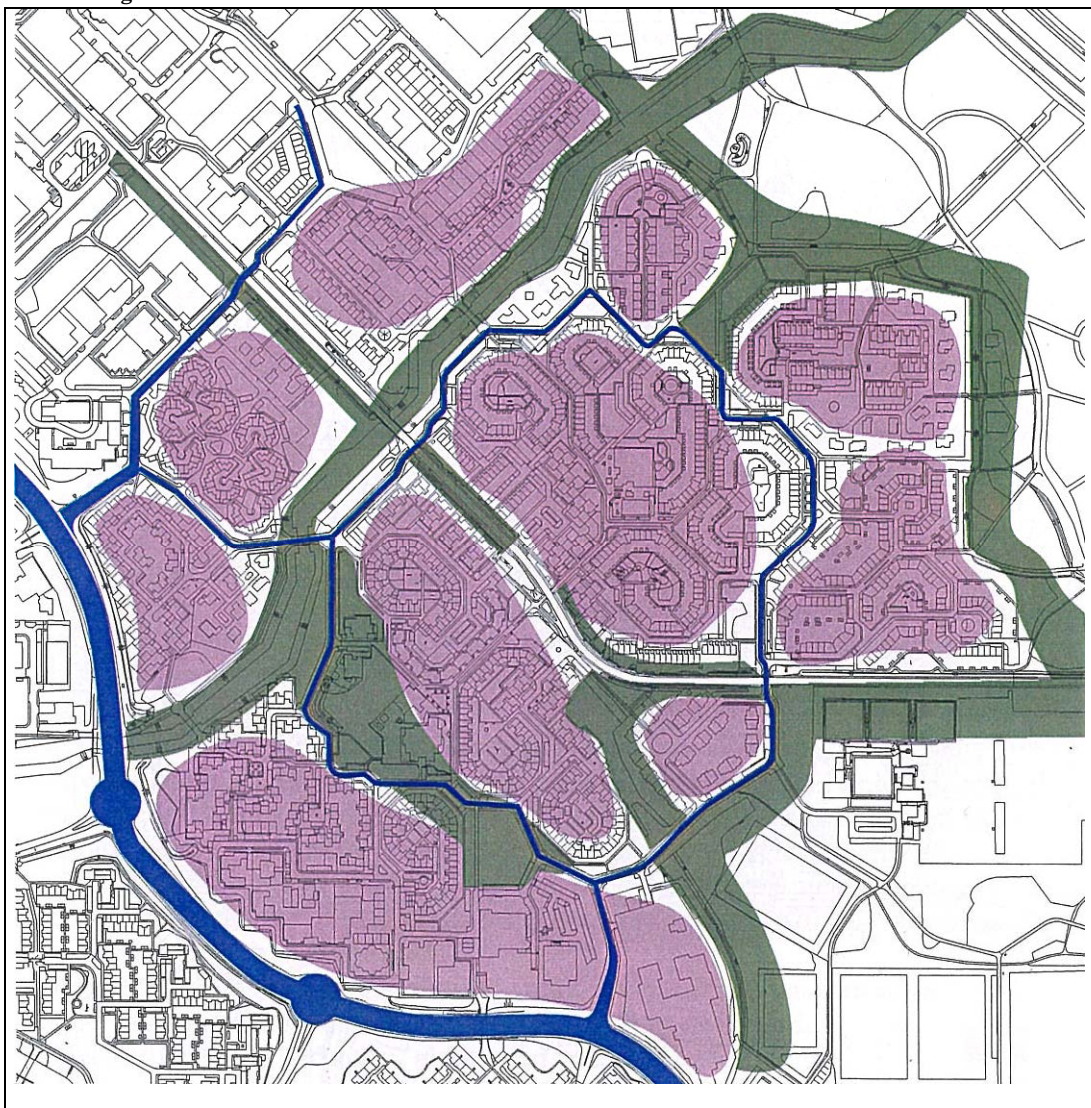
Hoofdstructuur De Marken

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

De Marken hangt als het ware aan de hoofdontsluitingwegen van Almere Haven, de Noorderdreef en Oosterdreef. Bovendien vormen het Vliegerpark en het sportpark belangrijke begrenzendende elementen. Naast deze elementen wordt De Marken door een aantal assen doorsneden. In noord-oostelijke richting loopt er centraal door de wijk een busbaan. Tussen deze busbaan en de Oosterdreef, evenwijdig aan beide elementen, ligt een brede groenzone waarin zich een gymlokaal, het buurtcentrum en een school bevinden. Naast deze twee lineaire assen is de haaks op deze assen lopende Gracht een belangrijk structurerend element. Al deze elementen tezamen, inclusief de interne buurtontsluiting, zorgen er voor dat er min of meer afzonderlijke deelgebieden ontstaan. De ringvormige 'buurtlaan' verbindt de verschillende deelgebieden met elkaar. Afbeelding 6 geeft een overzicht van de hoofdstructuur van De Marken.

Afbeelding 5: Interne water- en groenstructuur.

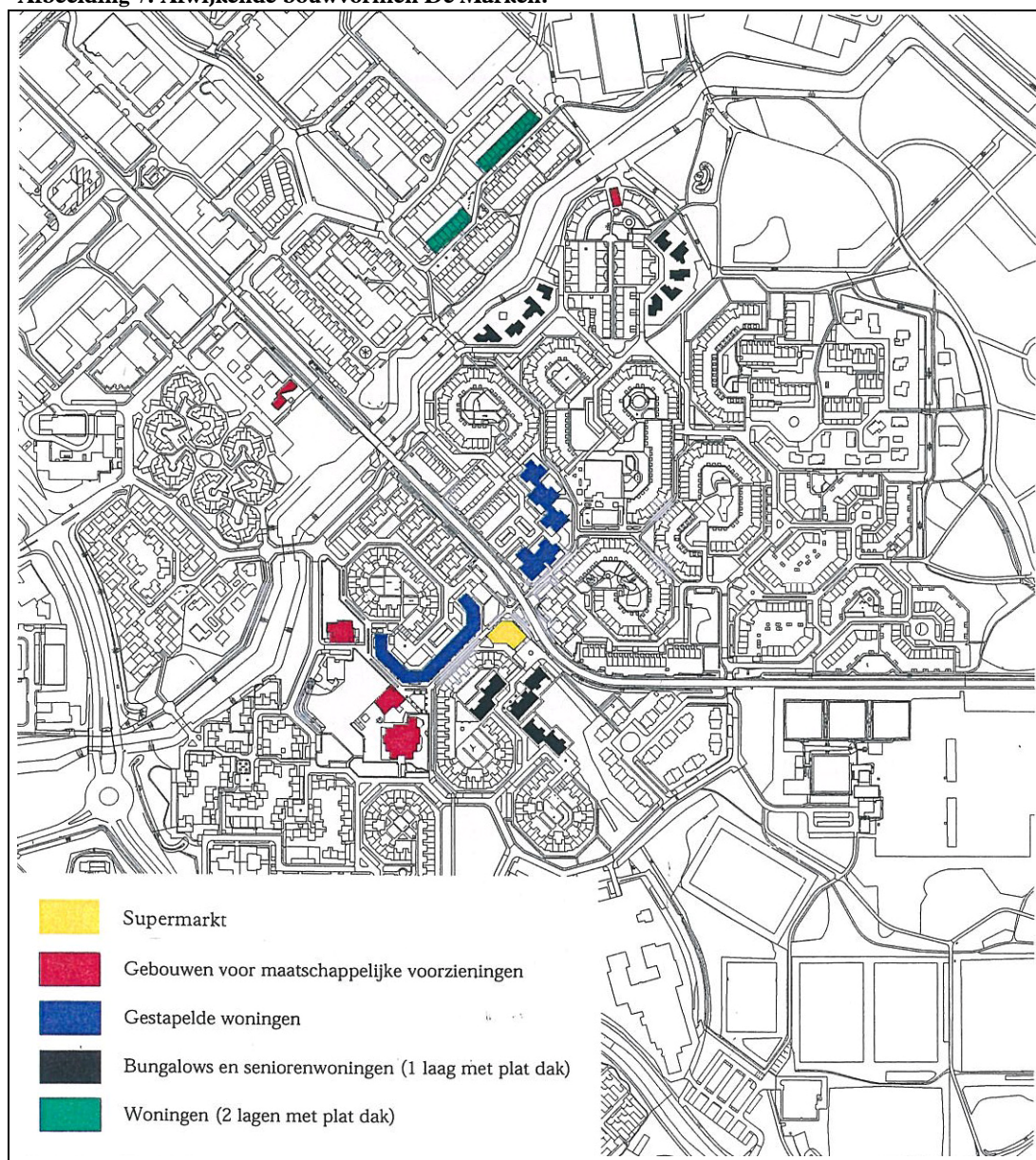


Afbeelding 6: Hoofdstructuur De Marken.

Bebouwing De Marken

In De Marken zijn de planningstheorieën uit de jaren '70 goed herkenbaar. Binnen de ringvormige buurtontsluitingslaan bevinden zich voornamelijk hofjes met eengezinswoningen. De binnenzijden van deze hofjes zijn vaak rustig en voorzien van (gemeenschappelijke) tuinen. De buitenzijden daarentegen zijn door de ligging aan een doorgaand fietspad en/of de 'buurtlaan' veel drukker. Langs het fietspad dat ter hoogte van de supermarkt de busbaan kruist, bevinden zich nog gestapelde woningen.

Afbeelding 7: Afwijkende bouwvormen De Marken.



Opvallend is dat bijna alle eengezinswoningen voorzien zijn van een kap. Een uitzondering hierop wordt gevormd door enkele vrijstaande woningen in de Redemark en de bungalows ten noorden en ten zuiden van de supermarkt in de Vrijmark. In afbeelding 7 is duidelijk aangegeven waar deze gestapelde woningen en bungalows zich bevinden.

Opvallend is dat de gestapelde woningen zich uitsluitend nabij de bushalte bevinden. Dit komt voort uit het feit dat er bij het ontwerp van Almere Haven en daarmee dus ook De Marken, vanuit is gegaan dat vrijliggende busbanen zoveel mogelijk geopti-

maliseerd moesten worden. Dit betekent dat de woningdichtheid rond de bushalte beduidend hoger is dan in de woongebieden die verder van de bushalte zijn gelegen. Om bovendien het bestaansrecht van een supermarkt te waarborgen, is deze destijds in de directe nabijheid van de bushalte gerealiseerd.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied nog twee scholen, een gymlokaal, een algemeen buurtcentrum en een buurthuis bij het centraal wonen project in de Redemark.

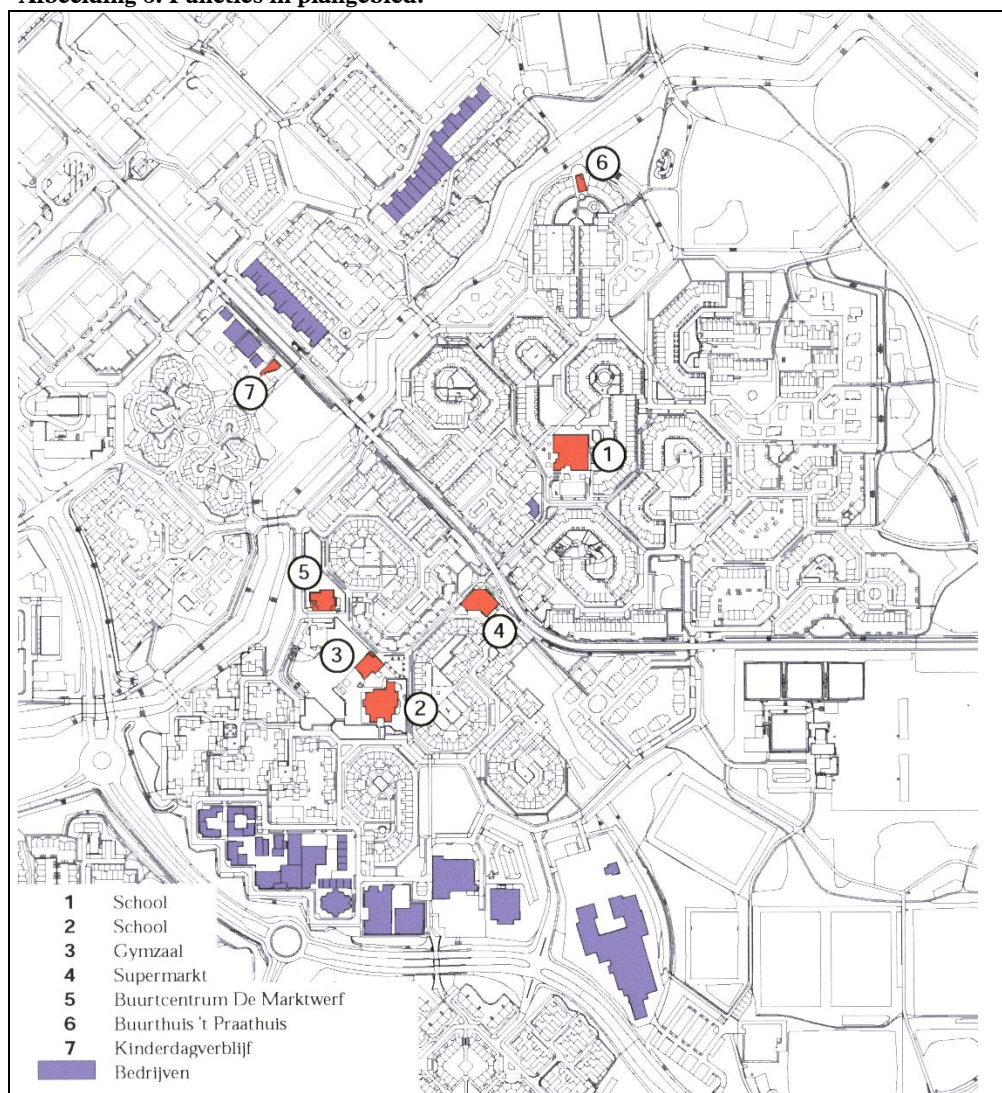
De 'buurtlaan' die de interne verzamelweg voor gemotoriseerd verkeer vormt, wordt in tegenstelling tot de hoofdfietspaden, niet begeleid door gestrekte bouwblokken. Vaak bevindt zich slechts aan één zijde van de weg bebouwing, die bovendien niet overal de weg begeleid. De hoofdfietspaden daarentegen worden wel goed door bebouwing begeleid. Aan weerszijden van de paden bevinden zich aaneengebouwde woningen.

3.2. Functionele analyse

In De Marken komen alleen buurtverzorgende functies voor, die allen binnen een straal van 200 meter vanaf de bushalte zijn gesitueerd. Het betreft twee scholen, een gymlokaal, een supermarkt en het buurtcentrum. In de "Ontwikkelingsvisie revitalisering Almere Haven" (1997), is geconstateerd dat de buurtsupermarkten onder druk staan. In het kader van deze revitalisering is besloten om voorrang te geven aan het versterken van de centrumfunctie, met name de winkelfunctie. Hierdoor mogen de bestaande buurtsupermarkten niet meer uitbreiden, tenzij dit past binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en de beleidsuitgangspunten voor het distributieplanologisch beleid voor buurtsupers. De gemeente zal niet actief bewerkstelligen dat de buurtsuper verdwijnt; er zal echter ook geen subsidie worden verstrekt om de buurtsupers te behouden.

Daarnaast bevindt zich nog in de Redemark een buurthuis van een centraal wonen project (zie afbeelding 8). Tot slot bevinden zich in de Noordmark, Gildemark en Ambachtsmark nog bedrijven, al dan niet gecombineerd met bedrijfswoningen. Bovendien bevinden zich nog verspreid over het plangebied een groot aantal bedrijfses aan huis.

Aangezien De Marken een bestaande woon- en werkwijk is, zal het bestemmingsplan consoliderend van aard zijn. Op ondergeschikte punten zal het bestemmingsplan echter mogelijkheden voor aanpassing van de feitelijke situatie dienen te bieden. Het betreft dan bijvoorbeeld aan-, uit- en opbouwen bij woningen, het realiseren van extra educatieve voorzieningen, het realiseren van parkeerplaatsen of het in gebruik nemen van gebouwen voor bedrijfsactiviteiten of maatschappelijke functies.

Afbeelding 8: Functies in plangebied.

Educatieve voorzieningen

Ten behoeve van het basisonderwijs bevinden zich in De Marken twee basisscholen. De ene school bevindt zich in de Hofmark, de andere in de Vrijmark. Op basis van groeps-grootteverkleining heeft de school aan de Hofmark 271 behoefte aan een uitbreiding van 315 m² brutovloeroppervlak; de school aan de Vrijmark 114 heeft behoefte aan een uitbreiding van 210 m² brutovloeroppervlak.

Daarnaast heeft het gemeentebestuur in het voorjaar van 2001 besloten tot een kwaliteitsimpuls onderwijs. Een van de accenten betreft de kwaliteit van de huisvesting. Onder meer zullen nieuwe en bestaande locaties beter benut moeten worden; veel meer flexibiliteit en ruimtelijke mogelijkheden. Als onderdeel daarvan zullen onder-

wijs- en maatschappelijke voorzieningen een minimale bouwhoogte van twee lagen moeten hebben. In het bestemmingsplan zal daarom een bouwhoogte van maximaal 9 meter mogelijk worden gemaakt.

Kinderopvang

In de toekomst, wanneer een verjonging in de wijk optreedt, kan de vraag naar kinderopvang een vlucht nemen. Met het oog daarop is het raadzaam locaties te (blijven) bestemmen met “Maatschappelijke doeleinden”. Een dergelijke kavel zou een minimale omvang van 1200 m² moeten hebben.

Op dit moment bevindt zich in De Marken alleen kinderopvang in de vorm van een kinderdagverblijf aan de Noordmark 77. Recentelijk heeft dit kinderdagverblijf uitbreiding gevraagd aan de zuidzijde voor de vestiging van buitenschoolse opvang en een kleine kinderboerderij. De oppervlakte inclusief parkeergelegenheid hiervoor bedraagt 1.150 m². Daarnaast is er voor bijzondere vestigingen één kavel gereserveerd aan de Vrijmark, ten noorden van de basisschool. Gezien de potentiële toekomstige ontwikkelingen verdient het de voorkeur om deze locatie en bestemming te handhaven.

Bedrijvigheid

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

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

In het plangebied komen drie kleinschalige stedelijke bedrijfsterreinen voor, namelijk de Ambachtsmark, de Gildemark en de Noordmark. Op deze bedrijfsterreinen bevinden zich voornamelijk dienstverlenende bedrijven en bedrijven die zich bezig houden met techniek en handel. Op deze bedrijfsterreinen zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 toegestaan.

Daarnaast komen er nog verspreid in de woonwijk kleine bedrijfsactiviteiten voor. In het plangebied wordt hierin een onderscheid gemaakt:

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

ad 1. Kleine bedrijfsruimten (tot 100 m²) worden in Almere in nieuwbouwwijken gerealiseerd in de woonomgeving met een dichtheid van 1 op 150 woningen. Zij huisvesten buurtverzorgende bedrijfjes, die noch in het centrum, noch op een bedrijfsterrein thuis horen. Zij dienen goed zichtbaar en goed bereikbaar te zijn, ook voor het autoverkeer. Deze vorm van bedrijfsruimten kan ook worden opgenomen in combinatiegebouwen. Hierbij gaat het om bedrijfsruimten in de onderste laag en daarboven woningen. Dit type huisvesting is gesitueerd in stads/buurt(deel)centra en dient een goede bereikbaarheid voor zowel auto als fiets te hebben. Doel is een centrumkwaliteit te realiseren met hoge kwaliteit. Deze bedrijfsruimten kunnen ook bij woningen

worden gerealiseerd, bijvoorbeeld een losse kavel met een woning (eventueel geclusterd), atelierwoning of telewerkwoning. De woonfunctie blijft op deze kavels echter voorop staan.

In De Marken zijn slechts twee van deze bedrijfsruimten gerealiseerd, namelijk een pedicure en een groothandel in attributen voor levering aan de bouw, beide gevestigd aan de Hofmark 372. Omdat er geen nieuwbouw meer plaatsvindt in De Marken zouden dit soort bedrijfsvestigingen slechts via functiewijzigingen tot stand kunnen worden gebracht.

ad 2. In Almere is het beleid er op gericht dat er altijd een beroep aan huis kan worden uitgeoefend. In de voorschriften wordt daartoe opgenomen dat het te gebruiken vloeroppervlak voor beroepsuitoefening aan huis maximaal 25% mag bedragen, waarbij tevens voorwaarden aan het type bedrijfsuitoefening worden opgenomen. In De Marken zijn verspreid over het plangebied bedrijven aan huis aanwezig. Deze bedrijven zijn op diverse werkterrein actief, zoals klussen-, schoonmaak-, en bouwbedrijven, allerhande adviesbureau's en relatief veel montage- en productiebedrijven.

3.3. Nieuwe ontwikkelingen

Zoals uit de vorige paragrafen blijkt speelt er in De Marken een aantal nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste ontwikkelingen worden hieronder nog eens kort samengevat.

- in verband met de groeps grootteverkleining en een kwaliteitsimpuls worden de scholen op de begane grond en/of verdieping uitgebreid, de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter;
- op een aantal woningen in de Redemark en Gildemark zijn dakopbouwen in de vorm van een zadeldak, via een vrijstellingsbevoegdheid toegestaan;
- ten behoeve van functiemenging van wonen en werken op markante locaties in woongebieden, is de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid (kleurverschieten) op de begane grond van gestapelde woningen in de Vrijmark, door middel van een wijzigingsbevoegdheid toegestaan;
- in de Noordmark is een nieuwe kavel bestemd voor kinderopvang en buitenschoolse opvang;
- de huidige reservelocatie voor maatschappelijke doeleinden in de Vrijmark blijft gehandhaafd.

3.4. Milieuaspecten

Geluid

Nieuwe ontwikkelingen die geluidgevoelige functies betreffen moeten worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen en gebouwen met een functie voor de gezondheidszorg. De voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen op grond van de Wet geluidhinder bedraagt 50 dB(A).

De twee in De Marken liggende schoolgebouwen in de Hofmark en de Vrijmark, liggen beide binnen de wettelijke geluidzone van de busbaan. Om te kunnen beoordelen of er voor de beide locaties uitbreidingsmogelijkheden zijn, zijn er geluidbelastingberekeningen uitgevoerd (zie rapport M+P Raadgevende Ingenieurs bv, dd 3 april 2001). De 50 dB(A)-contour op de begane grond en op de eerste verdieping zijn beschouwd. Gebleken is dat deze contouren zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 30 en 35 meter, gerekend vanaf de busbaan. De beide schoollocaties liggen ver buiten deze contouren, hetgeen betekent dat de geluidbelasting ter plaatse van de scholen veel lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de beide locaties zijn er dan ook geluidtechnisch gezien geen beperkingen.

Aan de Noordmark is een kinderdagverblijf gevestigd dat wil uitbreiden op de naastgelegen kavel. Op deze kavel is een bedrijf met bedrijfswoning toegestaan, tevens is kinderopvang toegestaan. De locatie is eveneens gelegen binnen de wettelijke zone van de busbaan. In de zin van de Wet geluidhinder is een kinderdagverblijf geen geluidgevoelige bestemming, een woning wel. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de 50 dB(A) contour ten gevolge van het verkeer op de busbaan is gelegen op circa 30 meter (begane grond) en op circa 35 meter op de eerste verdieping. Op grond van het bestemmingsplan mag de bedrijfswoning alleen op grotere afstand dan 30 meter vanaf de busbaan worden gerealiseerd. Tussen de woning en de busbaan wordt het bedrijfspand gerealiseerd (maximale bouwhoogte 6 meter). De afstand van de woning ten opzichte van de busbaan en de afscherpende werking van het bedrijfspand in ogeschouw genomen, kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting ter plaatse van de bedrijfswoning de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden.

Bodem

Oorspronkelijk bestond de bodem van het plangebied uit holocene klei-, zavel en veenlagen, gelegen op een pleistoceen zandpakket. Voorafgaande aan de bouwactiviteiten, is het gebied opgehoogd met circa 1 meter zand.

Historische gezien is er geen reden om te veronderstellen dat er verontreinigingen in het gebied aanwezig zijn. Dit wordt mede bevestigd door de in dit gebied uitgevoerde bodemonderzoeken.

Ter plaatse van de Noordmark en de Ambachtsmark zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. In de bodem ter plaatse van deze onderzoekslocaties zijn geen afwijkende gehalten aangetroffen, ten opzichte van de gehalten die normaal aangetroffen worden in Almere en als achtergrondwaarden kunnen worden beschouwd. Verder heeft zich in 1997 op een locatie aan de Ambachtsmark een brand voorgedaan, waarbij bodemverontreiniging is ontstaan. De ontstane bodemverontreiniging is in 1997 vrijwel geheel gesaneerd. Alleen onder het pand is een zeer geringe restverontreiniging achtergebleven, welke geen risico's vormt voor mens en milieu. Verder zijn er geen bodemverontreinigingen bekend in het gebied.

Water

De bodemopbouw in Almere Haven kenmerkt zich door een 1 meter dikke laag ophoogzand op een circa 3 tot 6 meter dikke holocene klei en veen laag. Hieronder bevindt zich een pleistoceen zandpakket. De grondwaterstroming wordt sterk bepaald door de lage polderpeilen. Door de waterdruk in het pleistocene zandpakket zal in Almere Haven en met name in de watergangen, water opkwellen. Deze kwel is zoet, nutriënt-, en licht ijzerhoudend. Bij de aanleg van de grachten in Almere Haven is de waterbodem met een afdichtende laag bedekt om te grote kwel tegen te gaan. Metingen in het oppervlaktewater geven aan dat de normen (4e nota waterhuishouding) met betrekking tot fosfaat overschreden worden.

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

Het streefpeil van deze gracht ligt, afgezien van peilfluctuaties op -4.80 meter NAP. De gracht watert uiteindelijk af op de Lange Wetering. De Lange Wetering, met een streefpeil van - 5.2 meter NAP, maakt op haar beurt onderdeel uit van het afwateringsgebied van de Hoge Vaart. De wijk wordt in het noorden begrensd door de waterloop Beginweg/Muiderweg. Dit water heeft hetzelfde peil als de hierboven vermelde watergang.

In het "Beheerplan Stadswateren Almere 1998-2002" wordt de watergang aangegeven als een "groene ader". Het accent van deze watergang ligt dan op de natuurfunctie. Er wordt geen prioriteit gegeven aan toeristisch-recreatieve en stedelijke verblijfsfuncties. Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd milieu met bos, open water en moeras. De oevers fungeren daarbij als lokaal leefgebied voor watergebonden flora en fauna. In het waterplan wordt geconcludeerd dat onder normale omstandigheden het watersysteem van Almere Haven ruim voldoende gedimensioneerd is om neerslag te bergen en af te voeren. Uit modelberekeningen, die voor het waterplan zijn uitgevoerd, bleek dat ook in de reguliere nattere perioden de capaciteit voldoende is.

Riolering.

Er is in het plangebied een gescheiden stelsel aangelegd. Het gescheiden stelsel bestaat uit twee buizenstelsels: een stelsel (het DWA) voert het afvalwater via vrijvervalleidingen en rioolgemalen af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI op de Vaart) van waar geloosd wordt op de Lage Vaart. Het andere stelsel (HWA) voert afgestroomde neerslag plus drainagewater (het drainagesysteem is gekoppeld aan het regenwaterriool) af naar het oppervlaktewater. Het komt via uitstroombakken van het regenwaterriool in het oppervlaktewater terecht.

Dit geldt tevens voor het door de neerslag meegevoerde vuil (diffuse bronnen!) die daarmee een bedreiging kan vormen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Lucht

Besluit luchtkwaliteit

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

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

Gevoelige bestemmingen

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

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

Uitgangspunten berekeningen

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

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

Consequenties plangebied

Direct ten westen van het plangebied ligt de Noorderdreef. Voor het noordelijke gedeelte van de Noorderdreef, tot aan de kruising met de Paal en de Steiger, wordt op 15,00 meter vanuit de wegas voldaan aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van het overige gedeelte van de Noorderdreef voldoet aan de grenswaarden volgens het Besluit luchtkwaliteit.

De gevoelige bestemmingen, zoals de woningen en erven aan de Brugmark, zijn op meer dan 40,00 meter vanuit de wegas van het noordelijke gedeelte van de Noorderdreef gelegen. De grenswaarden worden op basis van de thans beschikbare gegevens dan ook niet overschreden in 2010 ter plaatse van gevoelige bestemmingen in het plangebied.

Archeologie

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

In het plangebied De Marken 1J behoeft in principe geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd aangezien bebouwing er al heeft plaatsgevonden. Echter daar waar nieuwe bodemversturende werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals op de locatie van de nog te realiseren kinderopvang in de Noordmark, is archeologisch booronderzoek vooraf noodzakelijk. Door middel van dit onderzoek zal het laat-pleistocene dekzandrelief in kaart worden gebracht en worden onderzocht op archeologische indicatoren. Deze pleistocene ondergrond bevindt zich op ongeveer 5 meter beneden maaiveld. Voor alle werkzaamheden 5 meter beneden maaiveld dient men dan ook contact op te nemen met de stadsarcheoloog van de gemeente Almere inzake de uitvoering van archeologisch booronderzoek.

De resultaten van het archeologisch onderzoek op de locatie van de nog te realiseren kinderopvang in de Noordmark, hebben geen aanleiding gegeven om te veronderstellen dat archeologische waarden aanwezig zijn. Aan de hand van de verkregen gegevens kan geconcludeerd worden dat het terrein een geul in het pleistocene oppervlak bevat. Het pleistocene dekzand op de boorlocatie bevindt zich op een diepte van >6,5 meter onder maaiveld terwijl in de directe omgeving van het terrein zich een dekzandkopje met een diepte van 4 meter onder maaiveld bevindt.

In de gemeente Almere bevindt zich een groot aantal scheepswrakken die zichtbaar zijn in het huidige oppervlak. In het plangebied De Marken 1J zijn geen scheepswrakken bekend. Het is echter aannemelijk dat er onder het huidige oppervlak nog meer scheepswrakken liggen. Men dient dan ook rekening te houden met het feit dat scheepswrakken aangetroffen kunnen worden bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden. Wanneer men op dergelijke objecten stuit dient men te handelen conform de bepalingen van de monumentenwet 1988, artikel 47, met dien verstande dat vondstmelding bij de stadsarcheoloog van de gemeente plaatsvindt.

Tot slot is binnen het plangebied wel melding gemaakt van een terrein van archeologische betekenis onder nummer 26C-A13 van de Archeologische MonumentenKaart.

Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Langs de busbaan ligt wel (een reservering voor) een leidingenstrook.

Afvalinzameling

Alle afvalinzamelingspunten bevinden zich bovengronds.

4. Juridische planbeschrijving

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

4.1. Wonen

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

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

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

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

Kaartbeeld

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

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

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

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

Ten behoeve van zogenaamde "vrije kavels" is de woondoeleindenregeling aangepast aan de vigerende bestemmingsregeling.

Het doel van deze aparte regeling is om de thans vigerende bouw mogelijkheden op de "vrije kavels" niet te beperken.

Bouwvoorschriften

Met betrekking tot de hoofdgebouwen op de gronden met de bestemming "Woon-doeleinden" geldt dat de kaart zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de daarbij in acht te nemen verticale en horizontale maten. Woonbebouwing waar in gestapelde vorm wordt gewoond, zoals bijvoorbeeld appartementen of maisonnettes, kunnen op de plankaart van de nadere aanwijzing (g), gestapeld, worden voorzien om deze locaties te reserveren voor gestapelde woonvormen. Woningen die twee-aaneen zijn gebouwd krijgen de nadere aanwijzing (t).

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

Op de gronden met de bestemming "Erven" mag het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het aanwezige zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 60 m². Ten minste 25 m² van het zij- en achtererf dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven.

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

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

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

Beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

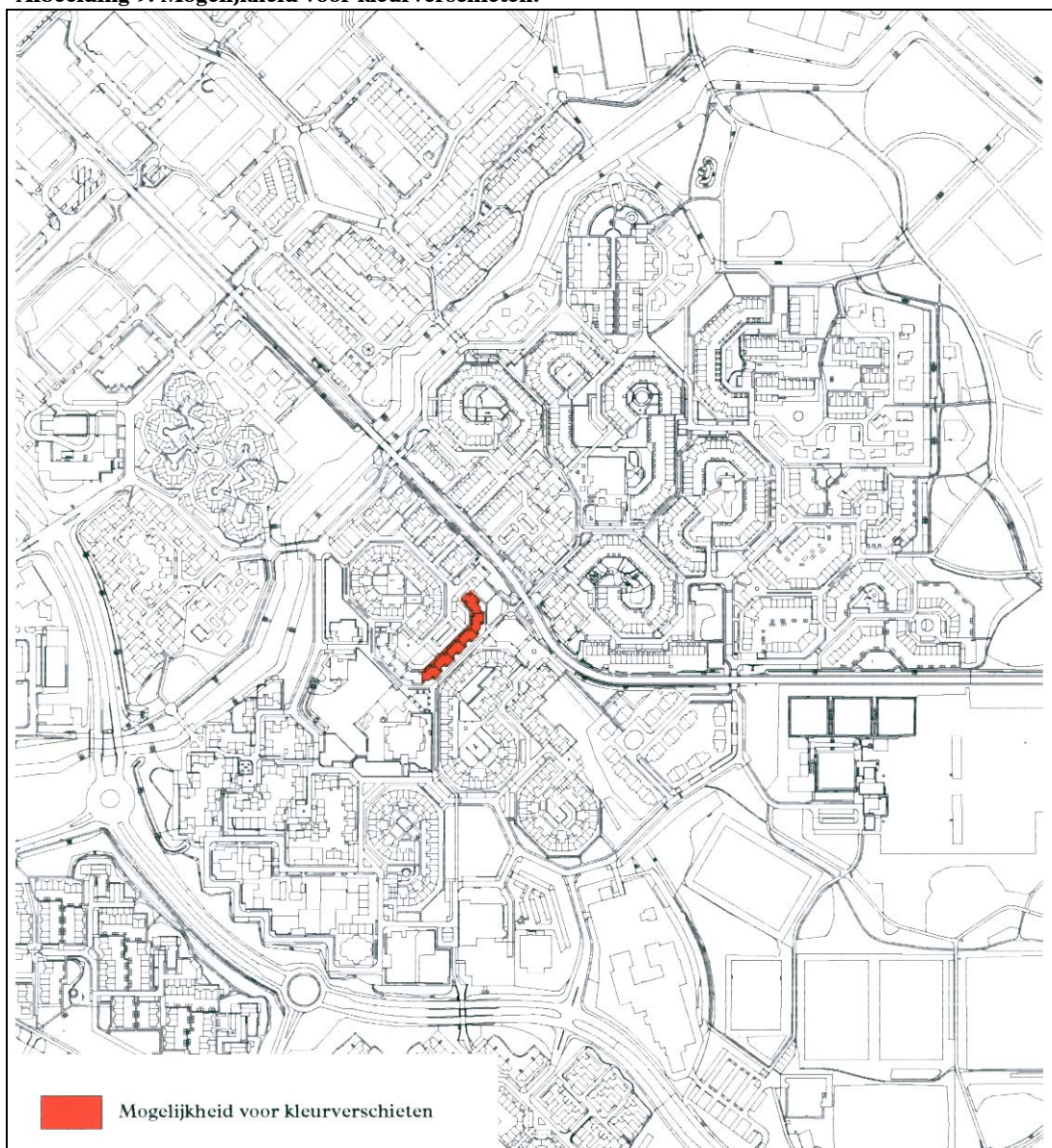
Kleurverschieten

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

De mogelijkheden voor bedoelde functiewisseling in De Marken zijn geïnventariseerd. In de woonwijk zijn op markante locaties echter geen bebouwingsmogelijkheden in zijtuinen of éénlaagse woonbebouwing aanwezig. Een toename van bedrijfsruimten is binnen De Marken dus beperkt mogelijk. Uitsluitend het omvormen van

de begane grond van gestapelde woongebouwen naar ruimten ten behoeve van kantoren, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden is nog een mogelijkheid. Afbeelding 9 geeft een overzicht van de locatie waar deze functiewisseling mogelijk is.

Afbeelding 9: Mogelijkheid voor kleurverschieten.



Binnen de bestemming “Woondoeleinden” is voor deze functiewisseling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gestapelde woningen waar deze wijzigingsbevoegdheid toegepast mag worden, zijn op de plankaart door middel van een aanduiding aangegeven. Per vestiging mag het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 65 m² bedragen. De belangrijkste voorwaarden waar bij wijziging aan dient te worden voldaan

zijn dat er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat geen detailhandel mag plaatsvinden. Een afwijking van het bedrijfsvloeroppervlak tot ten hoogste 130 m² is mogelijk indien dit geen onevenredige hinder voor bestaande woningen en slechts een zeer geringe verkeersaantrekkende werking met zich meebrengt.

Beeldkwaliteit

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

De beeldbepalende elementen van het plangebied worden gevormd door de 'buurtlaan' en twee grote centrale groenzones ten zuidwesten van de busbaan, de hoofd-fietspaden en de gracht (zie afbeelding 10). De 'buurtlaan' ten noordoosten van de busbaan is niet als beeldbepalend element aangeduid omdat zij hier het karakter van een woonerf heeft. Vanwege het karakteristieke profiel van de straten en/of de kwaliteit van de openbare ruimten, is het gewenst het straatbeeld ter plaatse te handhaven.

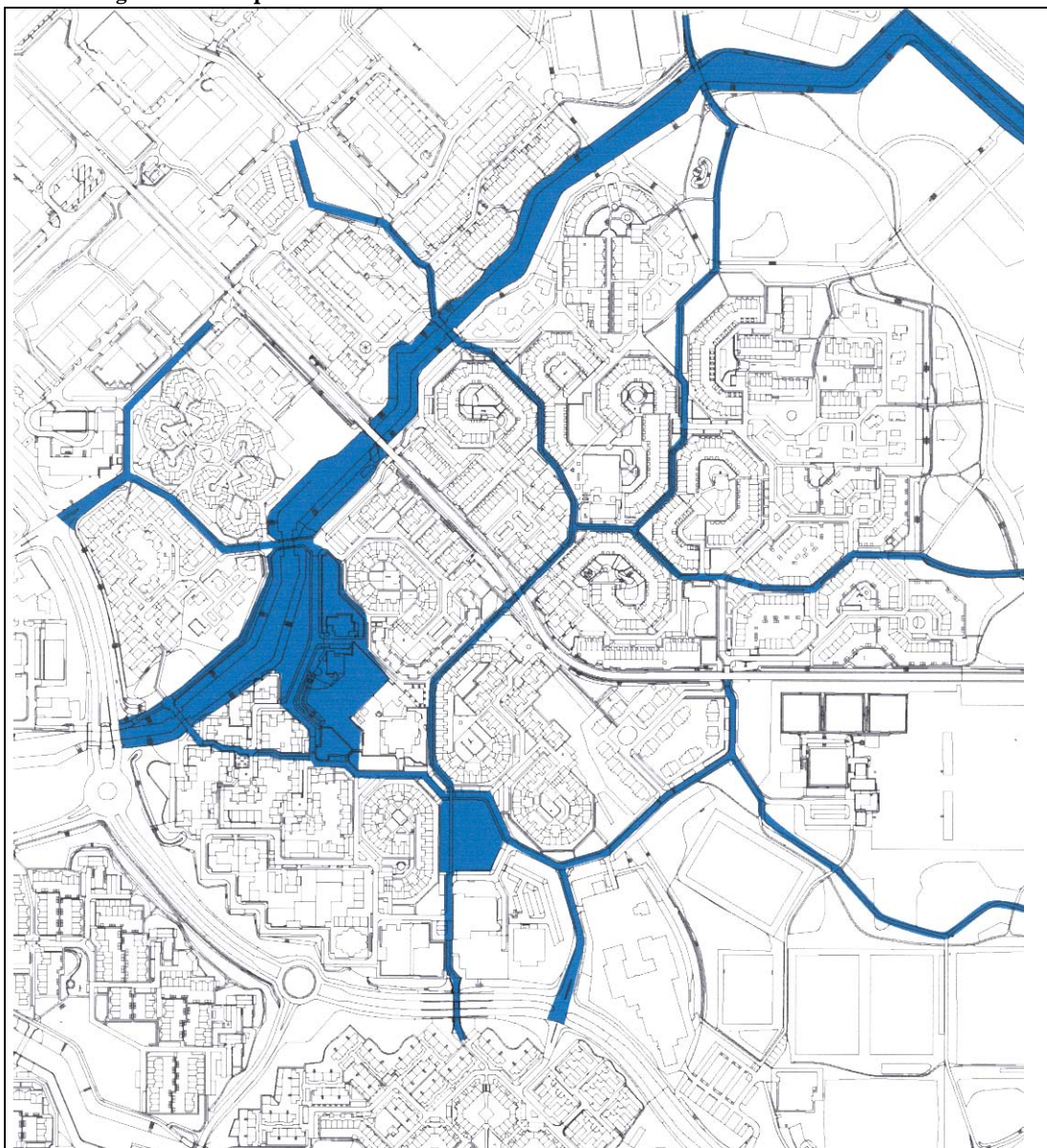
In de woon- en erfregeling is vorm gegeven aan de regeling voor woningen langs beeldbepalende elementen. De grens tussen de bestemming "Tuinen" en "Erven" ligt hier in plaats van 3,00 meter achter de voorgevel in principe op het verlengde van de achtergevellijn. De ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte wordt hierdoor minder aangetast omdat de diverse aan-, uitbouwen en bijgebouwen minder zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Een eerste uitzondering op de algemene regeling is dat daar waar echter al voor de achtergevellijn is gebouwd, de bestaande bebouwing meegenomen is in de bestemming "Erven".

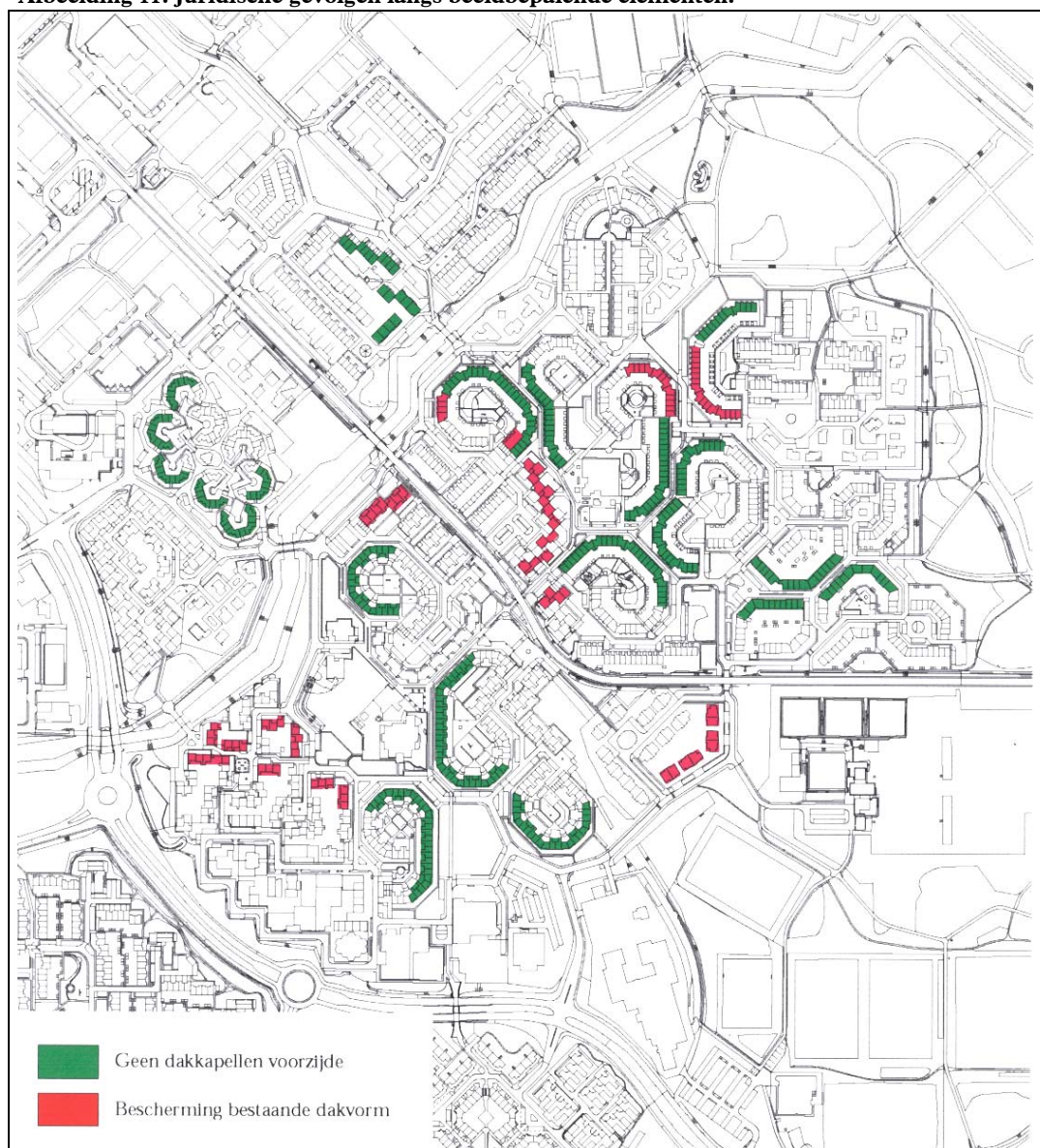
Een tweede uitzondering is dat in geval van beeldbepalende elementen het niet is toestaan om dakkapellen aan de voorzijde van de woning te realiseren. Een dakkapel zou bij die woningen te veel afbreuk doen aan de beeldkwaliteit ter plaatse. Op de plankaart is door middel van een aanduiding aangegeven op welke woningen geen dakkapellen aan de voorzijde mogen worden gerealiseerd.

Een derde uitzondering is dat de bestaande dakvorm van woningen die aan de voorzijde een lagere goot hebben dan aan de achterzijde of woningen die uit één laag met een plat dak bestaan, zal worden gehandhaafd. Voor de woningen met een lage goot aan de voorzijde, is de hoogste goothoogte op de plankaart vastgelegd. Daarnaast hebben deze woningen een aanduiding gekregen die aangeeft dat de lage goot aan de voorzijde moet worden gehandhaafd. Voor de zogenaamde bungalows is de maximale bouwhoogte vastgelegd. Bovengenoemde juridische gevolgen voor de woningen die langs een beeldbepalend element zijn gelegen, zijn in afbeelding 11 weergegeven.

Afbeelding 10: Beeldbepalende elementen.



Afbeelding 11: Juridische gevolgen langs beeldbepalende elementen.



Platte daken

In de Redemark zijn op enkele, van oorsprong plat afgedekte, woningen kappen gerealiseerd. Deze kappen zijn (bijna) allemaal van hetzelfde type. Om nu de beeldkwaliteit in de Redemark zo min mogelijk geweld aan te doen, is het toegestaan om daar via een vrijstelling uitsluitend een zadeldak (langskap) te realiseren (zie afbeelding 12). Op de plat afgedekte woningen in de Gildemark, grenzend met de achtertuinen aan de bedrijfsruimten, mogen eveneens zadeldaken via een vrijstelling worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt aangesloten bij de dakvorm van de omliggende woningen.

De bungalows ten noorden en ten zuiden van de supermarkt en de vrijstaande woningen in de Redemark mogen echter niet voorzien worden van een kap. Deze woningen zijn vanuit een bepaalde ontwerp-filosofie ontworpen en hebben elk een eigen stijl. Een kap op deze woningen doet afbreuk aan het karakter van de woningen.

Abbeelding 12: Voorbeeld zadeldak op plat afgedekte woningen in Redemark.



Goothoogten

In de nota Kleine Bouw is aangegeven dat de gemeente Almere een terughoudend beleid voert ten aanzien van woninguitbreidingen (dakopbouwen, dakkapellen, e.d) aan de voorkant. Dit beleid is gericht op het behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het modelbestemmingsplan, dat als grondlegger dient voor het voor De Marken op te stellen bestemmingsplan, gaat uit van een bouwbloksysteem waarin òf de bouwhoogte, òf de goothoogte¹⁾ aan een maximum is gebonden. Voor de woningen die van een kap zijn voorzien, zal een goothoogte op de plankaart worden opgenomen. Voor de woningen die op dit moment een plat dak hebben en waarvan het niet wordt toegestaan om een dakopbouw te realiseren, zal de bestaande bouwhoogte worden vastgelegd.

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

Dakopbouwen aan voorzijde woningen Hofmark

In de Hofmark zijn woningen gerealiseerd die aan de voorzijde een lage goot hebben en aan de achterzijde een hoge goot. Een aantal van deze woningen (Hofmark 202-205, 209 en 210) heeft aan de straatzijde een gelijkvormige dakopbouw gerealiseerd (zie afbeelding 13). In het bestemmingsplan is het toegestaan dat alle woningen van dit type een dergelijke dakopbouw realiseren. Daarnaast is het handhaven van de lage goot aan de voorzijde van de woning, de dakopbouw buiten beschouwing gelaten, van belang in verband met het straatbeeld. Het realiseren van de dakopbouw en het handhaven van de lage goot aan de voorzijde van de woning, zijn samengevoegd in één aanduiding die op de plankaart staat vermeld.

Afbeelding 13: Voorbeeld dakkapel aan voorzijde van woningen in Hofmark.



Bergingen voor de voorgevel

Verspreid over het plangebied komen woningen voor die een berging voor de voorgevel hebben. In het algemeen zijn deze bergingen aan de woning vastgebouwd. Echter in de Ambachtsmark komen woningen voor die een vrijstaande berging voor de voorgevel hebben. In het bestemmingsplan is het toegestaan dat de ruimte tussen deze berging en de woning dichtgebouwd mag worden.

Opbouwen op gestapelde woningen

In de Vrijmark bevinden zich gestapelde woningen van drie bouwlagen hoog. Op deze gestapelde woningen bevinden zich in totaal drie plat afgedekte opbouwen. Deze opbouwen zijn ook op de andere bouwlagen toegestaan. Op de plankaart zal hiervoor een hogere bouwhoogte worden opgenomen dan er nu is gerealiseerd.

Carports dicht bouwen en parkeren in voortuin bij woningen in Gildemark en Brugmark

In de Gildemark en Brugmark zijn woningen gebouwd met een carport voor de voor-gevel. In een aantal gevallen is deze carport door de bewoners dichtgebouwd. Door deze bouwactiviteit is in principe een parkeerplaats op eigen erf komen te vervallen. Enkele bewoners hebben dit echter opgelost door de nog vrije ruimte van de voortuin naast de carport te verharderen en zodoende in te richten als parkeerplaats. In het bestemmingsplan is het toegestaan om alleen de carports bij deze woningen dicht te bouwen. Op deze wijze kan worden voorkomen dat de druk op de openbare parkeerplaatsen te groot wordt, waardoor ongewenste situaties zouden kunnen gaan optreden. Afbeelding 14 geeft een voorbeeld van dichtgebouwde carports en het parkeren in de voortuin.

Afbeelding 14: Voorbeeld van dichtgebouwde carports.



Aanbouwen voor voorgevel van woningen in de Noordmark

In de Noordmark zijn woningen in cirkelvormige bouwblokken gerealiseerd. Deze woningen hebben een berging voor de voorgevel die aan de woning is vastgebouwd. Deze bergingen zijn voorzien van een kap die aansluit op het dak van de woning. Afbeelding 15 geeft een overzicht van dit type woning. Naast de berging zijn er van oorsprong geen aan-, uit- of bijgebouwen voor de voorgevel aanwezig. Bij ruim een kwart van de woningen zijn deze echter wel gerealiseerd. Soms is het dak doorgetrokken richting de straatzijde en is er een uitbouw gerealiseerd. In andere gevallen is er een vrijstaande bergruimte gebouwd. Bovendien bevinden zich ook vaak erfafscheidingen voor de voorgevel die hoger zijn dan 1,00 meter. In het bestemmingsplan is bij

een aantal ("w-vormige") woningen een uitbreidingsmogelijkheid aan de voorzijde mogelijk gemaakt. Dit is echter alleen het geval indien de uitbreidingsmogelijkheid van deze woning grenst aan een bestaande schuur van de naast gelegen woning. Op deze wijze blijft de karakteristieke uitstraling van de woningen zoveel mogelijk gewaarborgd. Hierdoor zijn bijna alle gerealiseerde aan-, uit- of bijgebouwen en erfafscheidingen op een juiste manier geregeld. De gebouwen die bij hoekwoningen naast de woning zijn gerealiseerd en dus ook niet in het woningvlak vallen, hebben een erfbestemming gekregen. Enkele schuttingen blijven echter wel te hoog. Afbeelding 16 geeft een overzicht in welke gevallen een uitbreiding wel is toegestaan en in welke gevallen niet.

Afbeelding 15: Voorbeeld woningen in Noordmark.



Afbeelding 16: Bouwgrens "w-vormige" woningen in Noordmark.



4.2. Openbaar gebied

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

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

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

Regeling jongeren ontmoetingsplaatsen (JOP's)

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

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

4.3. Onderwijs

Gelet op de toekomstige groeps-grootteverkleining en kwaliteitsimpuls binnen het primair onderwijs zijn binnen het plangebied ruimtelijke reserveringen opgenomen voor het uitbreiden van de schoolgebouwen en -terreinen. De huidige scholen hebben een maatschappelijke bestemming gekregen. De gronden zijn van een bouwvlak voorzien met een maximum bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Doordat het bouwvlak zodanig vorm is gegeven en een hoger bebouwingspercentage met bouwhoogte is opgenomen, hebben de scholen nog wat uitbreidingsmogelijkheden. Voor de openbare basisschool in de Hofmark betekent dat een uitbreiding van het gebouw van ca. 315 m². Deze uitbreiding kan gelet op de omgeving uitsluitend op de verdieping worden gerealiseerd. Voor de school in de Vrijmark is een uitbreiding van het terrein gewenst van 500 m² en een uitbreiding van het gebouw van 210 m². In westelijke richting zijn hiervoor voldoende uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond. Zo nodig kan op de verdieping worden uitgebreid.

Kinderopvang

Op het gebied van kinderopvang lijkt op termijn het aanbod van 1 kinderdagverblijf inclusief de aangevraagde uitbreiding voor naschoolse opvang met kleine kinderboerderij onvoldoende. Er zijn dan ook kavels en panden nodig waar de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" op ligt. Hiervoor is één kavel gereserveerd in de Vrijmark, naast de basisschool en het gymlokaal.

4.4. Overige functies

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

De supermarkt krijgt de bestemming "Gemengde doeleinden II", zodat na de toekomstige sluiting van de supermarkt er verschillende functies in het pand kunnen worden gehuisvest. Verdere uitbreiding en versnippering van detailhandel in de wijk wordt, conform het beleid zoals neergelegd in de Nota Detailhandelsbeleid 1995-

2000, tegengegaan. De scholen en het gymlokaal krijgen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”. Het buurthuis 't Praathuis van het centraal wonen project in de Redemark is bestemd voor “Wonen”, met de aanduiding "buurthuis toegestaan". De in het plangebied gelegen garages hebben de bestemming “Garages en bergplaatsen” gekregen. De bedrijven in de Gildemark, Noordmark en Ambachtsmark, niet zijnde bedrijven aan huis, krijgen de bestemming "Bedrijven". Daarnaast hebben de kinderopvang en de nog te realiseren naschoolse opvang in de Noordmark en de sportschool in de Ambachtsmark, de bestemming "Bedrijven" gekregen. De kinderopvang in de Noordmark heeft de nadere aanwijzing "kinderopvang" gekregen. De huidige sportschool in de Ambachtsmark heeft de nadere aanwijzing "sportschool" gekregen. Op de gronden met de bestemming "Bedrijven" zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de plankaart is aangegeven of bedrijfswoningen wel of niet zijn toegestaan. Er zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen en het toestaan van detailhandelsbedrijven zonder toonbankfunctie en met een sterke logistieke component, zoals postorderbedrijven en "E-commerce"-bedrijven (bestellingen via de elektronische snelweg). De bedrijfjes in de Hofmark hebben de bestemming "Gemengde Doeleinden I" gekregen. Tot slot hebben de grootschalige kantoorpanden zoals de Cinevideo groep, het businesscenter Markerpoort en de Woningraadgroep de bestemming "Kantoordoeleinden" gekregen.

Horeca

Het gebouw van de CKV in de Vrijmark is bestemd voor “Gemengde doeleinden I”. Het gebouw is op de plankaart van een aanduiding voorzien, zodat lichte horeca uitsluitend daar is toegestaan.

Ook voor de toelaatbaarheid van horecabedrijven in het plangebied is de aanwezigheid van gevoelige bestemmingen van belang. In het bestemmingsplan wordt daarom gebruikgemaakt van een zogeheten "Staat van Horeca-activiteiten". Dit is een lijst waarin de meest voorkomende horecabedrijven al naar gelang de te verwachten milieubelasting zijn ingedeeld in categorieën. Afhankelijk van de gevoeligheid van een gebied wordt in het bestemmingsplan aangegeven welke categorieën horecabedrijven ter plaatse algemeen toelaatbaar worden geacht. De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Horeca-activiteiten maakt onderdeel uit van de voorschriften. In de toelichting is hierover een toelichtende tekst opgenomen.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Teneinde bij de besluitvorming en het opstellen van het bestemmingsplan al in een vroeg stadium de bewoners van de buurt te betrekken, heeft de gemeente een advertentie geplaatst in 't Groene Weekblad d.d. 24 juni 2000 met als titel: Heeft u nog wensen? Middels deze advertentie zijn bewoners uitgenodigd hun wensen met betrekking tot De Marken kenbaar te maken. Ook zijn diverse belangenverenigingen, woningstichtingen en dergelijke door een brief op de hoogte gesteld van de herziening van het bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in 10 reacties. In het kader van de toelichting van dit bestemmingsplan is aandacht geschonken aan deze vorm van voorinspraak.

Het voorontwerp-bestemmingsplan De Marken is, conform artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, onderhevig aan inspraak. Zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, heeft het plan vier weken ter inzage gelegen (van 1 oktober 2001 tot en met 29 oktober 2001). Dit is 29 september 2001 gepubliceerd in 't Groene weekblad. Daarnaast is op 8 oktober 2001 een informatieavond gehouden. Bovendien is in het plangebied huis-aan-huis nog een brief gestuurd. De terinzagelegging heeft geresulteerd in 5 reacties die hieronder zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen, die als eerste worden vermeld.

Ambtshalve wijzigingen

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

▪ *Toelichting*

1. Op bladzijde 35 is in de laatste zin de volgende cursief weergegeven tekst weggevalen: ..., zijn in *afbeelding 11 weergegeven*.
2. De Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten is gewijzigd.
3. In hoofdstuk 2 is het jaartal 1999 van het Omgevingsplan vervangen door 2000.
4. De tekst over geluid in paragraaf 3.4 van de toelichting is uitgebreid.
5. Aan paragraaf 3.4 is een waterparagraaf toegevoegd.
6. Aan paragraaf 3.4 is een luchtparagraaf toegevoegd.
7. De juridische planbeschrijving onder het kopje kaartbeeld is gewijzigd.
8. De tekst in paragraaf 4.1 met betrekking tot beeldkwaliteit is gewijzigd. Het overzichtskaartje van de woningen die geen dakkapellen aan de voorzijde van de wo-

ning mogen realiseren, is niet meer in een bijlage in de voorschriften opgenomen. De betreffende woningen zijn op de plankaart van een aanduiding voorzien.

▪ *Voorschriften*

9. In artikel 2, lid 4 moet 50% van de gevelbreedte worden vervangen door 2/3 van de gevelbreedte.
10. In artikel 3, lid 3 sub e. moet voor tenminste 2,00 meter, tenminste 2,50 meter worden gelezen.
11. In artikel 4, lid 3, sub e. moet voor ten hoogste 3,00 meter, ten hoogste 3,25 meter worden gelezen.
12. De Staat van Horeca-activiteiten in de voorschriften is gewijzigd.
13. In lid 1 van artikel 3 is de zinsnede "beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten" vervangen door "aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten".
14. Aan artikel 3, lid 2 wordt een nieuw sub b. toegevoegd betreffende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Het bestaande sub b. wordt sub c..
15. Lid 3, sub d van artikel 3 is als volgt gewijzigd:
 - d. op de gronden met de aanduiding "verbod dakkapellen aan voorzijde woning" mogen op de voorzijde van het dakvlak geen dakkapellen worden gerealiseerd;
16. Aan lid 3, sub c. en d. van artikel 4 is de onderstaande cursieve tekst toegevoegd:
 - c. de diepte van een aan- of uitbouw aan het hoofdgebouw van twee- of meer dan twee-aaneengebouwde woningen mag, gemeten vanuit de achtergevel *of het verlengde daarvan*, ten hoogste 3,00 meter bedragen;
 - d. de breedte van een aan- of uitbouw *mag, gemeten vanuit de zijgevel of het verlengde daarvan*, ten hoogste 3,00 meter bedragen;
17. Aan lid 1 van artikel 21 is de onderstaande cursieve tekst toegevoegd:
 1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, *in gebruik te geven of te laten gebruiken*, op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
18. Het woord bedrijfsmatig is uit de definitie van prostitutie verwijderd.
19. Het begrip kunstobject is aan artikel 1 toegevoegd.
20. Aan de titel van artikel 23 en 24 is de zinsnede *Overgangsbepaling voor* toegevoegd
21. Aan artikel 6 en 7 is een maximum bebouwingspercentage toegevoegd.
22. Lid 3, sub b. van artikel 8 is als volgt gewijzigd:
 - b. *de gronden mogen per bestemmingsvlak voor 100% worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders staat aangegeven;*
23. Bijlage 3 van de voorschriften is vervallen. De woningen die geen dakkapel aan de voorzijde mogen realiseren zijn op de plankaart van een aanduiding voorzien.
24. Artikel 20, lid 1 is vervallen.

▪ *Plankaart*

25. De bestemming "Tuinen" bij de vrijstaande woningen wordt op de plankaart deels vervangen door de bestemming "Erven".
26. De woningen die langs een beeldbepalend element zijn gelegen en daardoor geen dakkapel aan de voorzijde van hun woning mogen realiseren, zijn op de plankaart van een aanduiding voorzien.

6. Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

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

Van de bovengenoemde artikel 10-overlegpartners zijn 7 reacties binnengekomen, waarvan alleen het Waterschap Zuiderzeeland, de Provincie Flevoland en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer inhoudelijk commentaar hebben. Alle reacties zijn hieronder kort samengevat en van commentaar voorzien.

Tennet B.V. te Arnhem

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

NS Railinfrabeheer B.V., Afdeling Grondverwerving en Juridische Zaken te Utrecht

2. NS Railinfrabeheer merkt op dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

N.V. Nederlandse Gasunie te Deventer

3. De Gasunie merkt op dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West te Haarlem

4. Regio Noord-West merkt op dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

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

5. De inspecteur adviseert de ontbrekende waterparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen.

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

Provincie Flevoland te Lelystad

6. Allereerst merkt de Provincie op dat de waterparagraaf ontbreekt in het bestemmingsplan.

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

7. Vervolgens wordt opgemerkt dat in de toelichting staat vermeld dat waar nieuwe bodemversturende werkzaamheden worden uitgevoerd, archeologisch booronderzoek vooraf noodzakelijk is en dat contact moet worden opgenomen met de stadsarcheoloog van de gemeente (beneden 5 meter onder maaiveld). Voor dergelijke activiteiten is echter in de voorschriften geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het is de provincie dan ook niet duidelijk of en zo ja hoe gewaarborgd wordt, dat er voorafgaand aan werkzaamheden contact wordt opgenomen met de stadsarcheoloog.

Commentaar: Op de locatie in de Noordmark waar de nieuwe kinderopvang wordt gerealiseerd, is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek hebben geen aanleiding gegeven om te veronderstellen dat archeologische waarden aanwezig zijn. De resultaten van het onderzoek zullen aan de toelichting worden toegevoegd. Omdat het plangebied een bestaande woonwijk is en in het bestemmingsplan geen of nauwelijks nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, worden verder geen bodemversturende werkzaamheden verwacht. Wij zien dan ook geen noodzaak om een aanlegvergunningstelsel op te nemen.

8. Op de plankaart worden maximale bebouwingspercentages gegeven. Het bebouwingspercentage wordt berekend over het gehele aaneengesloten bestemmingsvlak. Dit kan leiden tot verschillende bebouwingspercentages per bouwperceel binnen het-

zelfde bestemmingsvlak. De provincie geeft in overweging het bebouwingspercentage te relateren aan het bouwperceel.

Commentaar: Voor een deel van de gronden met de bestemming "Bedrijven" in de Noordmark, is per abuis geen bebouwingspercentage opgenomen. Deze gronden, met de aanduiding goothoogte maximaal 3 meter, krijgen nu een bebouwingspercentage van maximaal 50% van het bouwperceel. Hierdoor hebben alle bedrijven dezelfde bouwrechten per bouwperceel. Voor de bestemming "Kantoordeleinden" en "Maatschappelijke doeleinden" hebben wij ervoor gekozen om het bebouwingspercentage aan een bestemmingsvlak te koppelen. Wij realiseren ons dat dit kan leiden tot verschillende bebouwingspercentages per bouwperceel. Echter voor deze gronden verwachten wij geen problemen.

9. Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zijn bedrijfsactiviteiten mogelijk die binnen categorie 3.1 vallen. Voor deze bedrijfsactiviteiten wordt door de VNG een afstand van 50 meter tot een rustige woonwijk geadviseerd. Op de plankaart is echter binnen een afstand van 50 meter woonbebouwing toegestaan. De provincie geeft dan ook in overweging om uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toe te laten en de activiteiten binnen de categorie 3.1 via een vrijstelling mogelijk te maken. Hierdoor kan in voorkomende gevallen de afweging tussen eventuele hinder van bedrijfsactiviteiten en de nabijheid van woningen nader worden gemaakt.

Commentaar: Het voorstel van de provincie wordt overgenomen en de voorschriften zullen worden aangepast.

10. Voorts wordt binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kantooractiviteiten toegelaten tot 50% van het bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 2.000 m² (C1-locatie). De provincie verzoekt aan te tonen dat er een openbaar vervoersverbinding is met een frequentie van minimaal twee keer per uur van en naar een relevant OV-knooppunt tijdens de spitsuren.

Commentaar: De OV frequentie is hoog. Er rijden twee buslijnen met elk zes bussen per uur die aansluiten op NS-station Almere-Centrum, waarbij de afstand tot de halten maximaal 400 meter bedraagt.

11. In de artikelen 12 en 13 wordt via een vrijstellingsbevoegdheid de komst van een gebouw voor een jongerenontmoetingsplaats mogelijk gemaakt. De provincie geeft in overweging om in de voorschriften een duidelijker koppeling te leggen met de in de toelichting genoemde eisen aan de locatie van een jongerenontmoetingsplek.

Commentaar: De voorschriften zullen worden aangepast.

12. Tot slot merkt de provincie op dat in artikel 18 van de voorschriften wordt verwezen naar een aanduiding "overschrijding bouwgrens toegestaan". Deze aanduiding is echter niet op de plankaart aangetroffen.

Commentaar: Deze zinsnede is per abuis in de voorschriften opgenomen en zal worden verwijderd.

Waterschap Zuiderzeeland te Lelystad

13. Allereerst merkt het waterschap op dat de in artikel 7.5 van de Verordening waterhuishouding verplicht gestelde waterparagraaf ontbreekt.

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

14. Vervolgens merkt het waterschap op dat de taluds van de watergangen zijn bestemd als "Groenvoorzieningen", maar dat dit gezien de voorschriften niet kan. Taluds behoren als onderdeel van het profiel van de watergang namelijk tot het watersysteem. De watergangen dienen daarom van insteek tot insteek te worden bestemd als "Water"

Commentaar: Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" mogen naast groenvoorzieningen ook waterpartijen en bermsloten worden gerealiseerd. De taluds van de watergangen passen dus prima binnen deze bestemming. Het bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangepast.

Bijlage 1

Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Inleiding

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

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

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

Gebruikte bronnen

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

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

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

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

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

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

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

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

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

Opzet van de Staat

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

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);

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

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

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

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

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

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

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

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

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

Bijlage 2

Toelichting op de staat van Horeca-activiteiten

TOELICHTING OP DE STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/ parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basis-zoneringlijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels een vergunning op grond van de APV.

- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

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

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. restaurant met bezorg- en/of afhaalservice tot 250m² bvo.
2. "middelzware horeca":
- 2a. Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en/of daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
 - 2b. Bedrijven genoemd onder 1a, 1b en 1c met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m² bvo.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en/of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3

naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

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

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

Bijlage 3

Aankondiging 't Groene Weekblad, 13 mei 2000

Herziening bestemmingen de Hoven, de Werven en de Marken

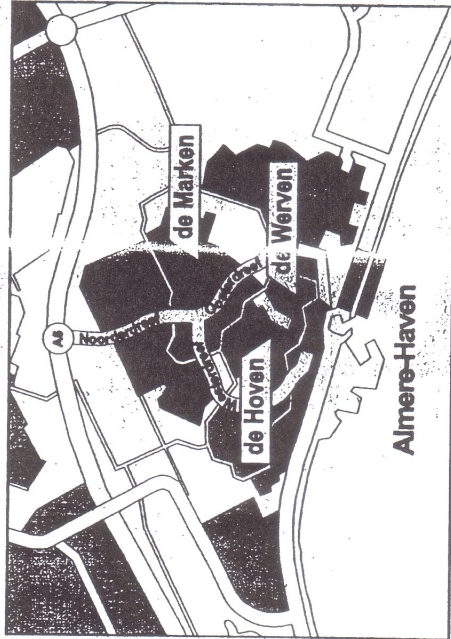
De gemeente Almere is gestart met de zogenaamde 'inhaalslag bestemmingsplannen'. Dit houdt in dat 16 bestemmingsplannen voor bestaande woonwijken worden herzien. Recentelijk is gestart met de voorbereidingen voor de herziening van de bestemmingsplannen van de Hoven, de Werven en de Marken in Almere Haven.

De voorbereidingen bestaan onder meer uit het in kaart brengen van de huidige situatie en het onderzoeken van knelpunten die in een herziening van het bestemmingsplan kunnen worden opgelost. Belangrijk voor u om te weten is dat de actualisering van het bestemmingsplan losstaat van het grootonderhoud van uw wijk waarbij zaken als bestrating, uitdunning groen, aanpassen van parkeerplaatsen en de inrichting van speelplaatsen aan de orde zijn.

Ook heeft dit bestemmingsplan geen relatie met de ontwikkeling van de Kustzone en de Ooststrand. Dit gebied krijgt een eigen bestemmingsplan.

Waarom herziening?

Op dit moment geldt voor de



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

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

U kunt dit nu kenbaar maken door uw reactie voor 21 juli 2000 te sturen naar Gemeente Almere, Dienst Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting & Milieu, afdeling Ruimtelijk Beleid, Antwoordnummer 600, 1300 VB Almere. Een postzegel is niet nodig.

Wat gebeurt wanneer?

Zoals gezegd worden de nu geldende bestemmingsplannen van uw wijk goed bekeken en

vergeleken met de werkelijke situatie in de wijk. De gegevens uit deze inventarisatie worden de wensen van de bewoners worden vervolgd in een concept bestemmingsplan verwerkt: het zogenaamde voorontwerp bestemmingsplan.

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

Heeft u vragen?

Voor vragen over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimtelijk Beleid, mevrouw J.R. van der Hoop, telefoon 5399491. Heeft u vragen over andere zaken die in uw wijk aan de orde zijn, dan kunt u contact opnemen met uw wijkkantoor in Almere Haven. Het wijkkantoor is op werkdagen geopend van 9.00 - 17.00 uur en telefonisch bereikbaar via het nummer 036-538 22 22

bestemmingsplannen actueel te maken wordt hieraan een eind gemaakt.

Wat wilt u geregeld hebben?

In het bestemmingsplan van de Hoven, de Werven en de Marken wordt de bestemming vastgelegd van bijvoorbeeld

woningbouw, groen, parkeren of kantoren. Op een kaart, die bij het bestemmingsplan hoort worden uiteindelijk de verschillende bestemmingen aangegeven. Voor de herzieningen van de bestem-

drie wijken een bestemmingsplan uit de beginjaren tachtig. Deze heeft gediend als richtlijn bij de bouw van de wijken en de bebouwing is hierin dan ook heel gedetailleerd geregeld. Er is in de loop der jaren natuurlijk heel veel gebeurd. Hierdoor geeft het oude plan geen goed beeld meer van de huidige situatie.

Dit is erg lastig in de praktijk. Voor bijvoorbeeld de bouw van een schuurte of plaatsing van een dakkegel moet vaak een tijdrovende vrijstellingsprocedure worden doorlopen. Door de

