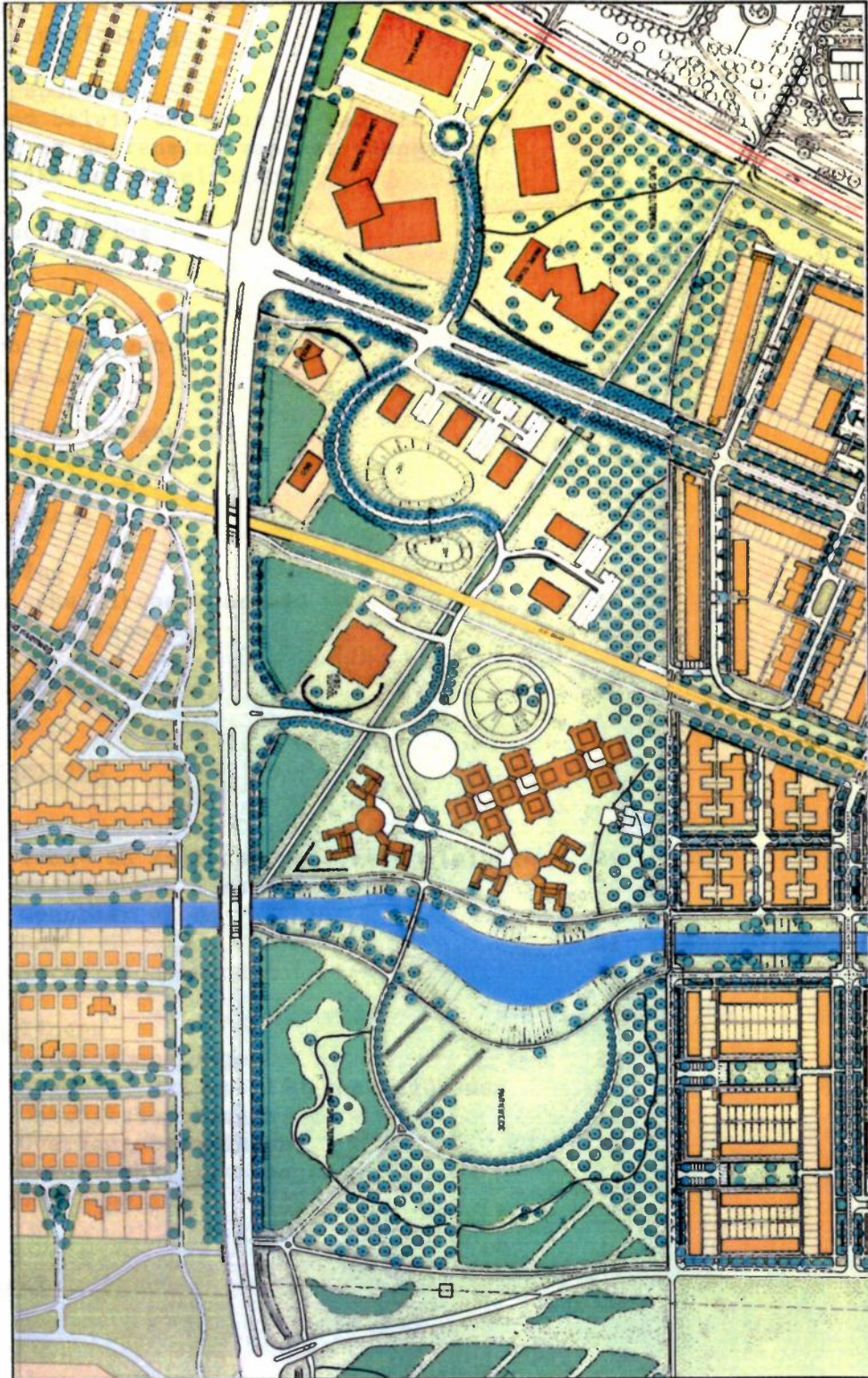


Bestemmingsplan

Centrale zone Parkwijk



Gemeente Almere

Dienst Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting en Milieu,
februari 1994

INHOUDSOPGAVE BESTEMMINGSPLAN CENTRALE ZONE PARKWIJK

I. TOELICHTING

1. Inleiding	
1.1. Algemeen	1
1.2. Opbouw toelichting	1
2. Uitgangspunten	
2.1. Bestaand beleid ten aanzien van Stad-Oost	2
2.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	3
2.3. Wenselijke ontwikkelingen	4
3. Planbeschrijving	
3.1. Het plan	5
3.2. Verkeer	7
3.3. Milieu	9
3.4. Nutsvoorzieningen	11
3.5. Emancipatie	12
4. Juridische vormgeving	
4.1. Wijze van bestemmen	14
4.2. De bestemmingen	14
4.3. De plankaart	15
5. Uitvoering	
5.1. Economische uitvoerbaarheid	15
5.2. Planning en Fasering	15
6. Ambtelijk vooroverleg	16

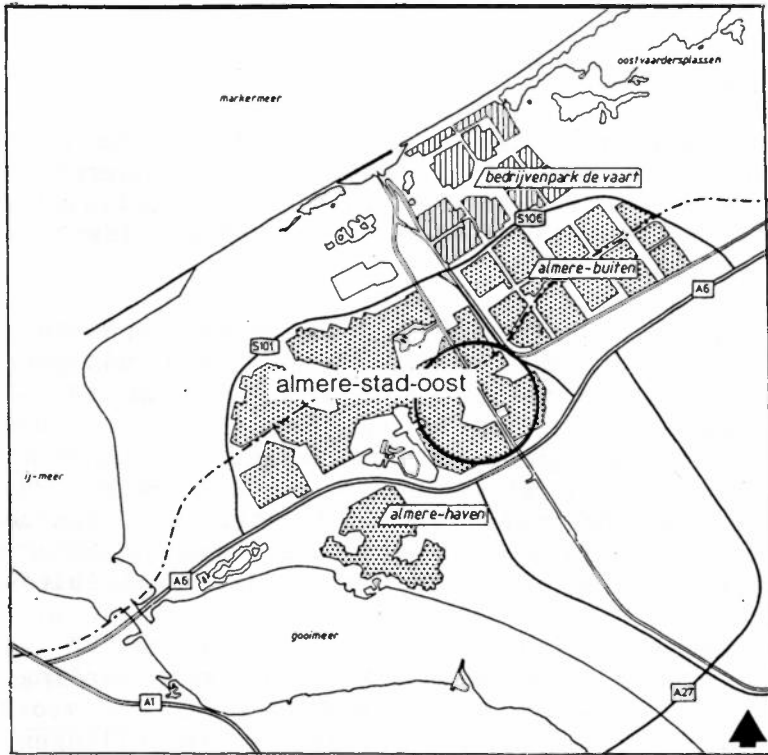
II. VOORSCHRIFTEN

<u>Bestemmingen</u>	
Artikel 1. Woon- en maatschappelijke doeleinden	19
Artikel 2. Maatschappelijke doeleinden	20
Artikel 3. Openbaar groen	21
Artikel 4. Bos	21
Artikel 5. Verkeersdoeleinden	22

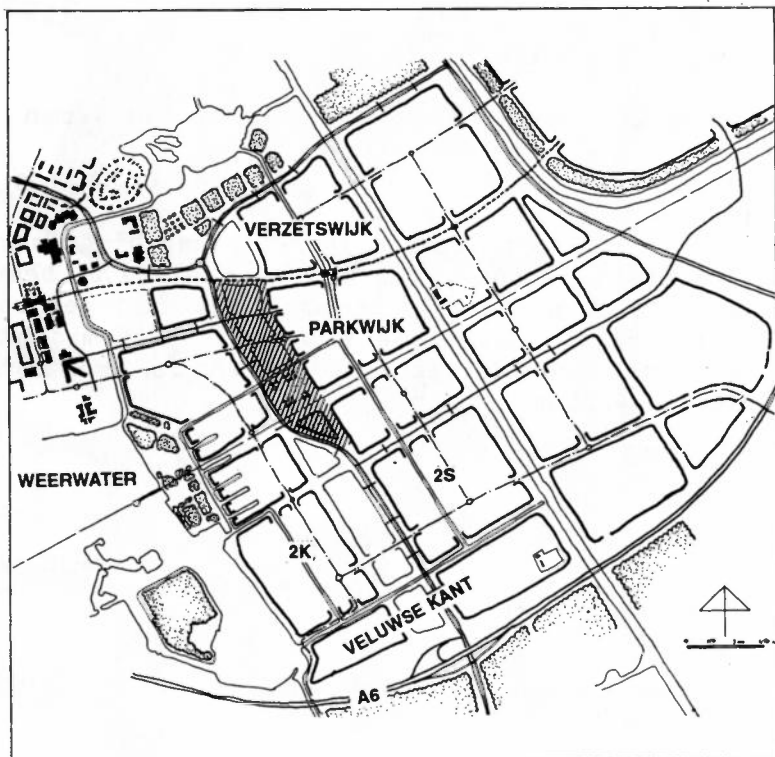
<u>Overige bepalingen</u>	
Artikel 6. Begripsbepalingen	23
Artikel 7. Algemene vrijstellingsbevoegdheden	24
Artikel 8. Gebruiksbepalings	24
Artikel 9. Overgangsbepalingen	24
Artikel 10. Strafrechtelijke bepaling	25
Artikel 11. Slotbepaling	25

III. PLANKAART

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN CENTRALE ZONE PARKWIJK



overzichtskaart Almere



centrale zone parkwijk

1. Inleiding

1.1. Algemeen

In 1991 is gestart met de bouw van de eerste wijk, Filmwijk (2F), in het oostelijk deel van Almere-Stad. Kort hierna (medio 1993) vangt de bouw aan van de tweede wijk in dit stadsdeel, genaamd Parkwijk. Tussen Filmwijk en Parkwijk is het gebied gelegen waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld.

Door een aantal ontwikkelingen in de afgelopen jaren vormt het geldende bestemmingsplan, het destijds (in 1983) nog door de minister van verkeer en waterstaat goedgekeurde plan "Stad-Oost", geen goed uitgangspunt meer. Dat is ondermeer het geval omdat al enkele jaren geleden door de gemeente werd besloten de stedenbouwkundige hoofdopzet voor Stad-Oost te wijzigen van een lobvormige ("vinger-")structuur in een meer rechthoekige ("vakken-") structuur. Daarnaast is het wenselijk het zeer grote plangebied Stad-Oost (ruwweg 1/3 van heel Almere-Stad) te splitsen in enkele meer 'hanteerbare' deelgebieden.

Dit bestemmingsplan "Centrale zône Parkwijk" wil een adequaat en geactualiseerd kader bieden voor de ontwikkeling van een gebied dat enerzijds ruimte biedt aan maatschappelijke voorzieningen (medische-, sociale-, culturele- en educatieve instellingen) en woningbouw en anderzijds "groene" ruimte creëert voor de bewoners van de aan weerszijden van de centrale zône gelegen woonwijken.

1.2. Opbouw toelichting

In deze toelichting op het bestemmingsplan komen achtereenvolgens aan de orde:

- de uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen;
- een beschrijving van het plan waarin wordt ingegaan op de verschillende functies die in het plangebied worden gerealiseerd;
- de juridische aanpak, waarbij de wijze van bestemmen en de in het plan en op de plankaart opgenomen bestemmingen worden toegelicht;
- de uitvoering, waarbij de financieel-economische uitvoering van het plan wordt verduidelijkt en de planning en fasering voor het gebied wordt aangegeven.

2. Uitgangspunten

2.1. Bestaand beleid ten aanzien van Almere Stad-Oost

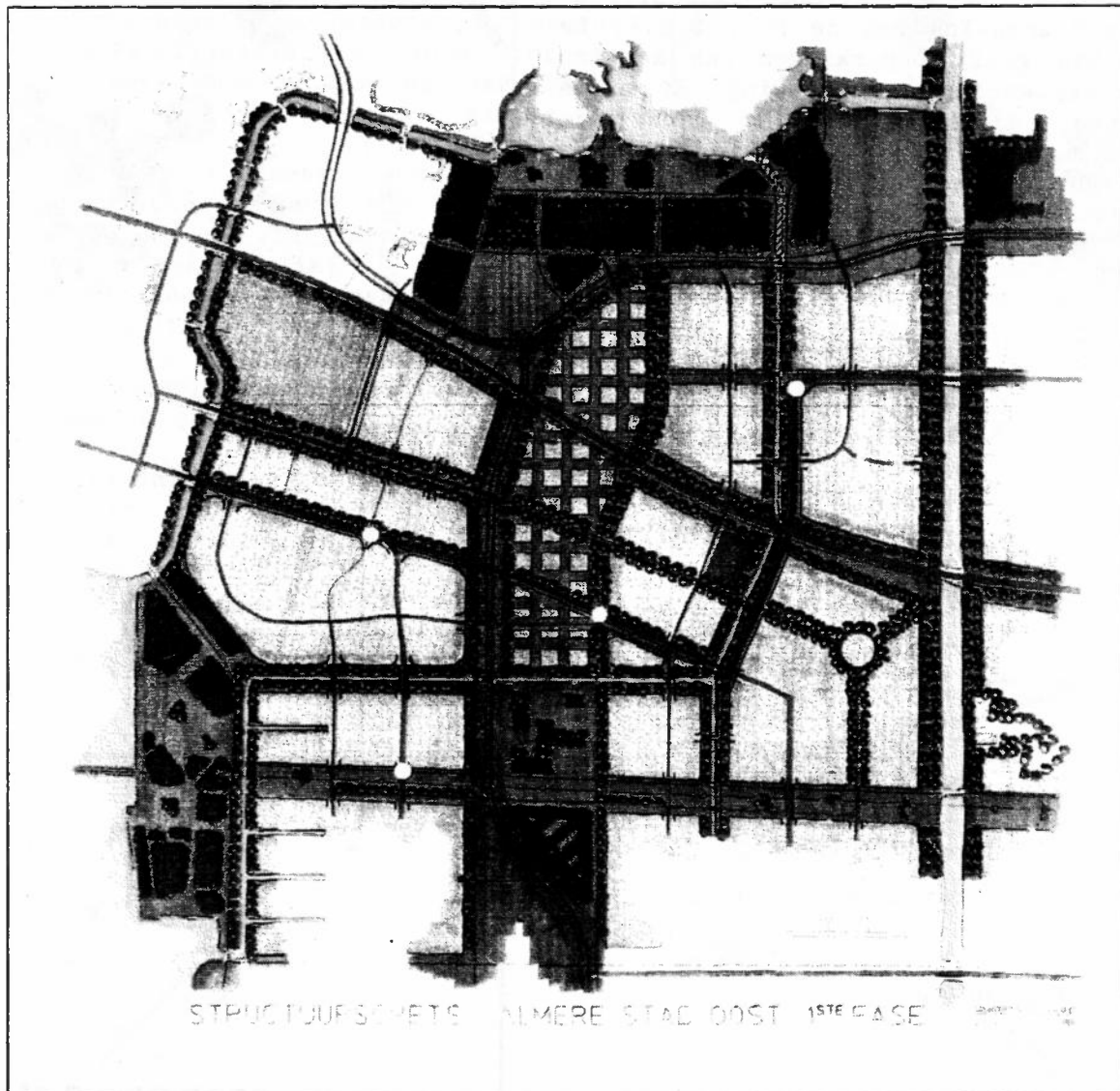
Eind 1988 is door burgemeester en wethouders de "Structuurvisie Almere-Stad oost" vastgesteld. Vervolgens is deze structuurvisie uitgewerkt in de "Structuurschets Almere-Stad oost, 1ste fase" voor de deelgebieden Filmwijk, Parkwijk en Verzetswijk.

Na realisering van deze wijken, worden de zuidelijke wijken van Stad-Oost ontwikkeld.

In de structuurvisie is Stad-Oost verdeeld in 3 noord-zuid gelegen woongebieden. Tussen deze woongebieden zijn 2 zônes gesitueerd. Eén zône bevat de Veluwedreef en de andere zône bestaat uit de Hoge Vaart met parkachtige oevers.

De centrale zône Parkwijk maakt deel uit van de zône waarin de Veluwedreef is gelegen en reikt van het Hannie Schaftpark tot aan het Waterlandsebos (zuidzijde A-6). De centrale zône Parkwijk wordt ontwikkeld van bosgebied tot meer stedelijk gebied met bebouwing. In het noordelijk deel van de centrale zône Parkwijk wordt een villaparkje gerealiseerd. In dit gebied zijn 70 kavels gesitueerd aan gebogen lanen met veel groen.

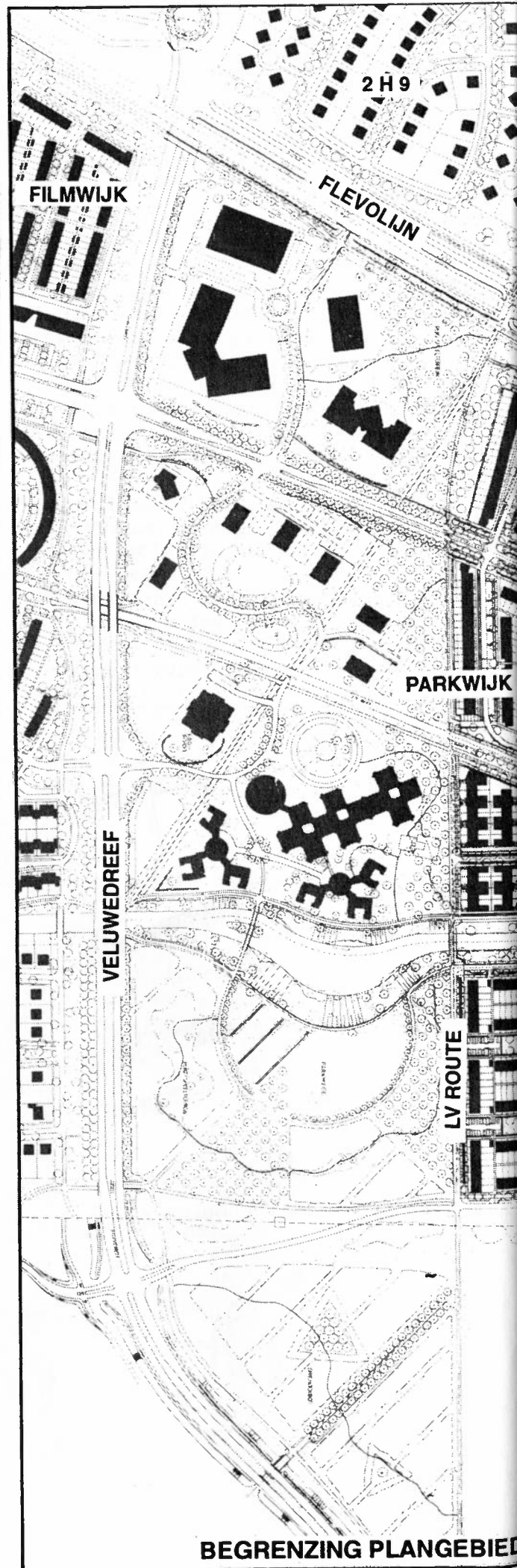
Voor dit gebied (2H9) is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.



2.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

De noordelijke begrenzing van de centrale zône wordt gevormd door de Flevolijn, gelegen op een 5 m. hoge dijk met groene taluds, met het aan de noordkant gelegen villaterrein 2H9. Ten oosten van het plangebied ligt de woonwijk Parkwijk; de grens tussen dit woongebied en de centrale zône wordt gevormd door een hoofd langzaamverkeersroute die loopt van het Hannie Schaftpark naar het Waterlandsebos. De west- en zuidkant van de centrale zône wordt begrensd door de Veluwedreef, de hoofdontsluiting van het oostelijk deel van Almere-Stad. De Veluwedreef heeft een directe aansluiting op de A-6.

Het plangebied wordt aan de zuidkant, tussen het bos en het park, in oost-west richting doorsneden door het tracé van de 380 kV-hoogspanningsleiding Diemen-Ens van de N.V. S.E.P. De leiding geeft beperkingen ten aanzien van beplanting en bebouwing. Er mogen binnen een strook van 36 meter aan weerszijden, gemeten uit de hartlijn van de hoogspanningsleiding, geen gebouwen worden gerealiseerd.



2.3. Wenselijke ontwikkelingen

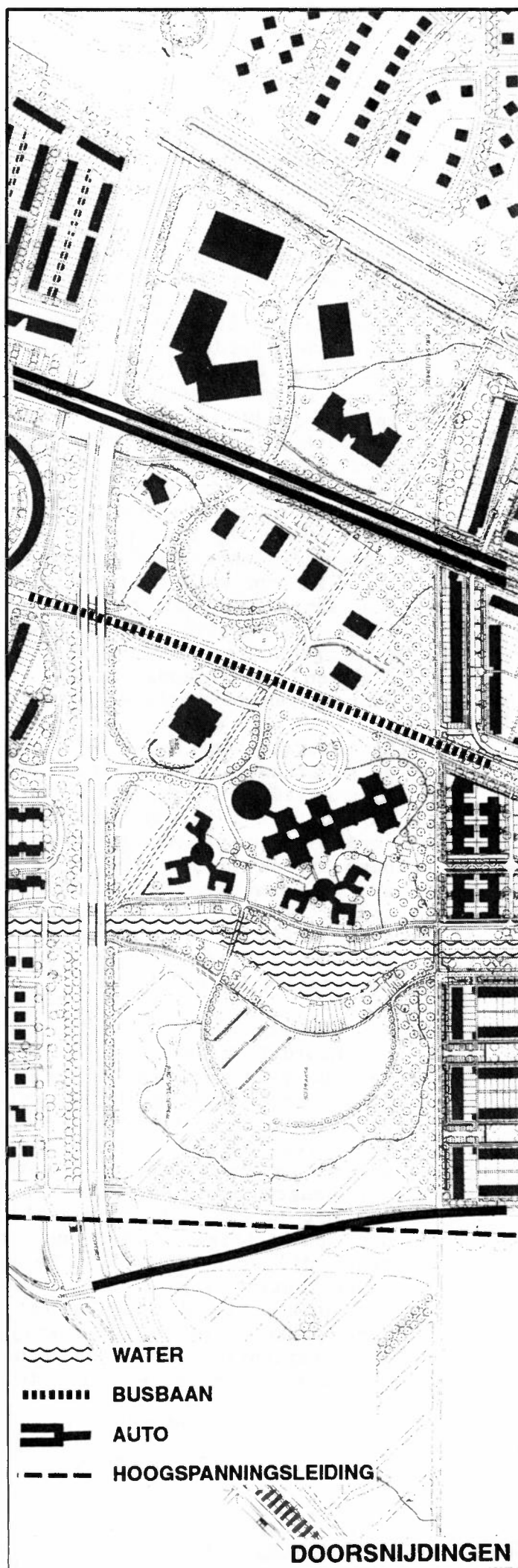
In de centrale zône Parkwijk worden in hoofdzaak maatschappelijke instellingen gerealiseerd, die niet goed passen in een woongebied vanwege de omvang, de functie of om andere redenen. De voorzieningen zijn echter wel aangewezen op een centrale ligging ten opzichte van de woongebieden. Het betreft zowel medische- sociale-, culturele- als educatieve instellingen.

Daarnaast is op beperkte schaal woningbouw toegestaan. Deze woningbouw dient een bijdrage leveren aan de sociale veiligheid binnen het gebied.

Als rode draad voor de bebouwing in het plangebied geldt dat sprake moet zijn van een open bebouwingsstructuur ter onderscheiding van de aanliggende Film- en Parkwijk.

De inrichting van het gebied is voor een deel al bepaald door een aantal structuurbepalende elementen, te weten:

- de Parkwijklaan, die zorgt voor een directe auto-verbinding van Parkwijk met het centrum van Almere-Stad;
- de (vrije) busbaan, die het centrum van Stad verbindt met het centrum van Buiten via Filmwijk, Parkwijk en de Verzetswijk;
- de stadsgracht tussen Filmwijk en Parkwijk, met een verbreding in de centrale zône.
- de hoogspanningsleiding aan masten van 40 meter hoog vanaf de Hollandsebrug richting Lelystad; een zône van 36 meter aan weerszijden van de as moet als beheerszône van de SEP (Samenwerkende Energie Productiebedrijven) onbebouwd blijven;
- de Pereboomweg tussen Parkwijk en de Veluwedreef.



- ~~~~~ WATER
- BUSBAAN
- |— AUTO
- - - HOOGSPANNINGSLEIDING

DOORSNIJDINGEN

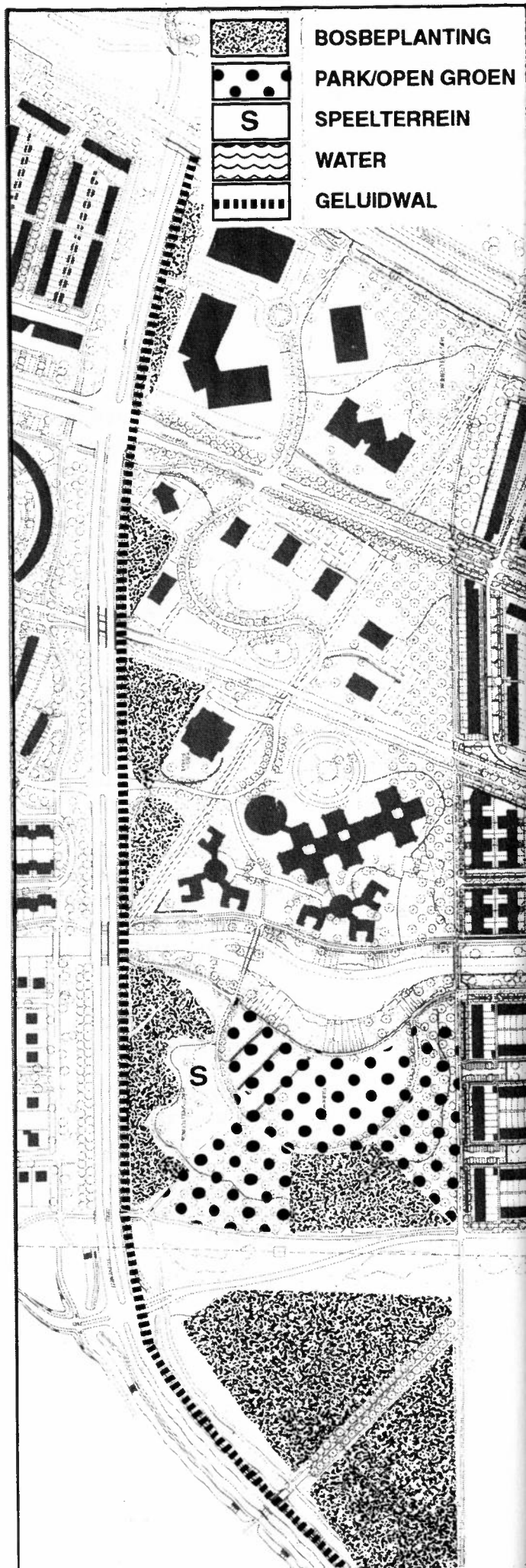
3. Planbeschrijving

3.1 Het plan

Het plan maakt deel uit van de centrale zône, die reikt van het Hannie Schaftpark tot aan het Waterlandsebos. De centrale zône, met een breedte van 300 meter, wordt over de gehele lengte eenzijdig begrensd door de Veluwedreef. De grote lengte van deze centrale zône maakt een heldere structuur - met name in noord-zuid richting noodzakelijk. Cruciaal in het gebied is de "wissel" van de Veluwedreef (van de westkant naar de oostkant van de centrale zône). Op deze plek is het zogenaamde "Driehoeksbos" ontwikkeld. De zônering van zuid naar noord kan worden aangegeven met de reeks: bos - park - parkachtig (met gebouwde voorzieningen). Van gesloten bos naar open park en van extensief naar intensief gebruik van de openbare ruimtes.

De centrale zône onderscheidt zich van de aangrenzende woongebieden door zijn open karakter. Ten noorden van het bos en het park zijn voorzieningen gesitueerd in een parkachtige omgeving. In deze strook met voorzieningen is gekozen voor een losse "setting" van de gebouwen als contrast met de aangrenzende woonwijken. De gebouwen dienen compact te zijn en een paviljoenachtige uitstraling te hebben.

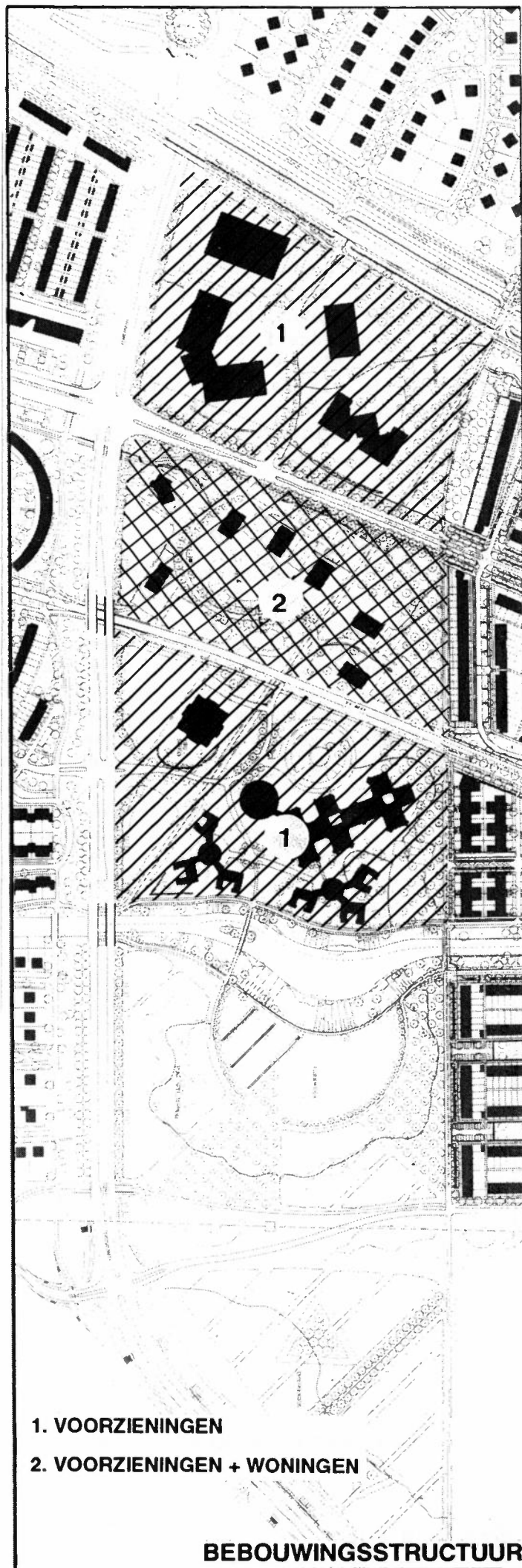
Voor zowel het zuidelijk deel(2K) als het noordelijk deel(2R) van de centrale zône geldt dat de Veluwedreef door zijn barrièrewerking visueel en functioneel in oost-west richting de achterzijde van het gebied vormt. De geluidwal langs de Veluwedreef vormt voor het aangrenzende Parkwijk het "decor" van het park. De bedrijvigheid binnen dit parkachtige gebied speelt zich tegen die achtergrond af. De opgaande bosbeplanting tegen de geluidwal aan versterken dit decor. De entree van deze parkachtige omgeving krijgt door deze beplanting iets van een poort, waardoor je het gebied betreedt.



In het park is een ruig speelterreinen gesitueerd. Dit speelterrein biedt vooral voor oudere kinderen de mogelijkheid tot fantasie-spelen. Het speelterreinen is niet, zoals de meeste speelplaatsen, op een directe manier geconditioneerd, maar voorziet op een indirecte manier aan de vraag naar avontuurlijke speelplaatsen. De speelplaats is voor het overgrote deel onverhard; hoogteverschillen, zandbulten en dergelijke vormen de belangrijkste ingrediënten.

Naast bovengenoemde avontuurlijke speelplaats zal aan de rand van het plan tegen de woonwijk aan ook speelgelegenheid voor jongere kinderen worden opgenomen.

Het plangebied wordt veelvuldig in oost/west-richting doorsneden; met name de Parkwijklaan, busbaan, gracht en hoogspanningstracé hebben een scheidende werking op het plan. Daarom is veel nadruk gelegd op de continuïteit in de noord/zuid-richting. Dit komt vooral tot uiting in de (boom)beplanting en de routes. In de strook met gebouwde voorzieningen is de auto naast de fiets en de voetganger een volwaardige gebruiker van het gebied. De wegen in het gebied met voorzieningen zijn primair op dit gebied gericht en niet op een verbinding met de Parkwijklaan of Veluwedreef. Deze wegen functioneren tevens als fietsroutes.



1. VOORZIENINGEN

2. VOORZIENINGEN + WONINGEN

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

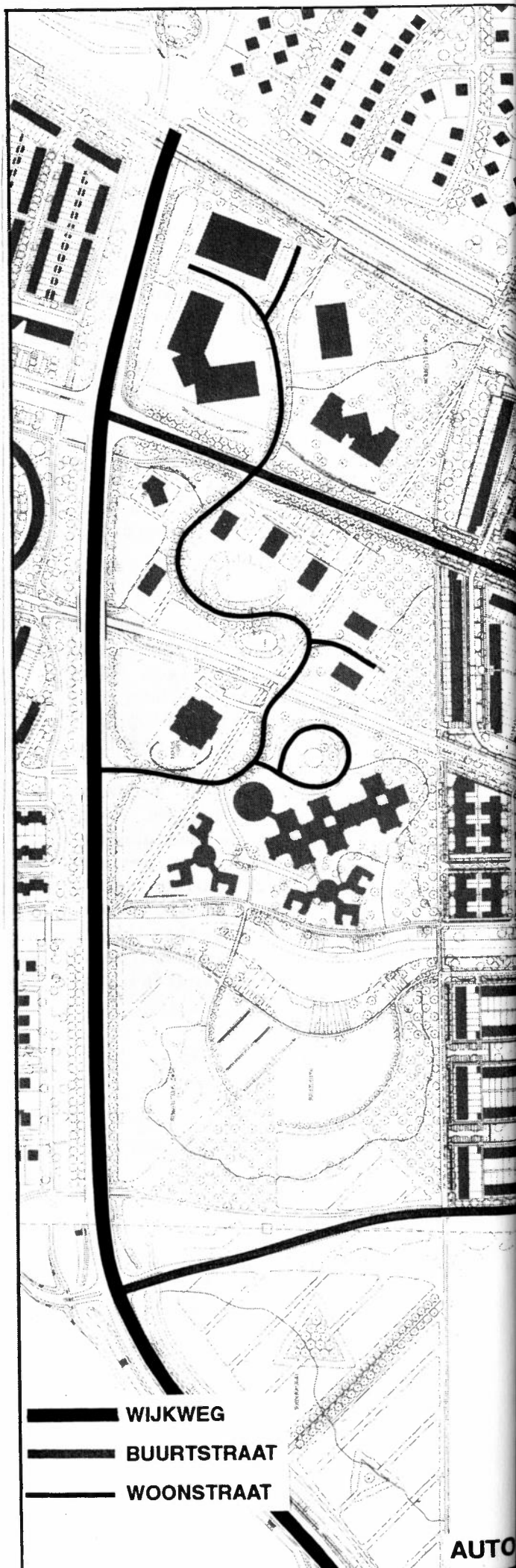
3.2. Verkeer

In de structuurvisie en de structuurschets is al een duidelijk raamwerk geleverd voor de hoofdinfrastructuur. Enkele elementen hieruit zijn al verder uitgewerkt. Zo is de Veluwedreef en de Cinemadreef reeds in gebruik. Hetzelfde geldt voor de vrijliggende busbaan, die via Parkwijk Almere-Stad met Almere-Buiten verbindt.

De Veluwedreef is enigszins verhoogd zodat bus en fiets de dreef ongelijkvloers (via tunnels) kunnen kruisen.

Autoverkeer

Het plangebied wordt voor de auto ontsloten vanaf de Veluwedreef door de Parkwijklaan en door de buurtweg die is gelegen tussen busbaan en gracht. Een derde (wijk)weg welke het gebied doorkruist, is de Pereboomweg parallel aan het hoogspanningstracé; deze weg heeft geen aftakkingen naar het plangebied en functioneert slechts als ontsluiting van Parkwijk. De voorzieningen zijn toegankelijk via buurtwegen, welke een meanderend verloop hebben ter voorkoming van sluipverkeer. Deze routes zijn zowel voor auto als voor fiets toegankelijk.



WIJKWEG

BUURTSTRAAT

WOONSTRAAT

AUTO

Openbaar vervoer

De vrije busbaan wordt met een tunnel kruisingsvrij onder de Veluwedreef doorgevoerd. De bushalte is gesitueerd op de grens van de centrale middenzone met Parkwijk. Vanaf 1992 is dit de zuidelijke tak van de openbaar vervoersverbinding van Almere-Stad met Almere-Buiten. Te zijner tijd - afhankelijk van de voortgang van de bouw in Stad-oost ten zuiden van het hoogspanningstracé - zal de busbaan worden doorgetrokken naar dit zuidelijk deel van Stad-oost.

Langzaam verkeer

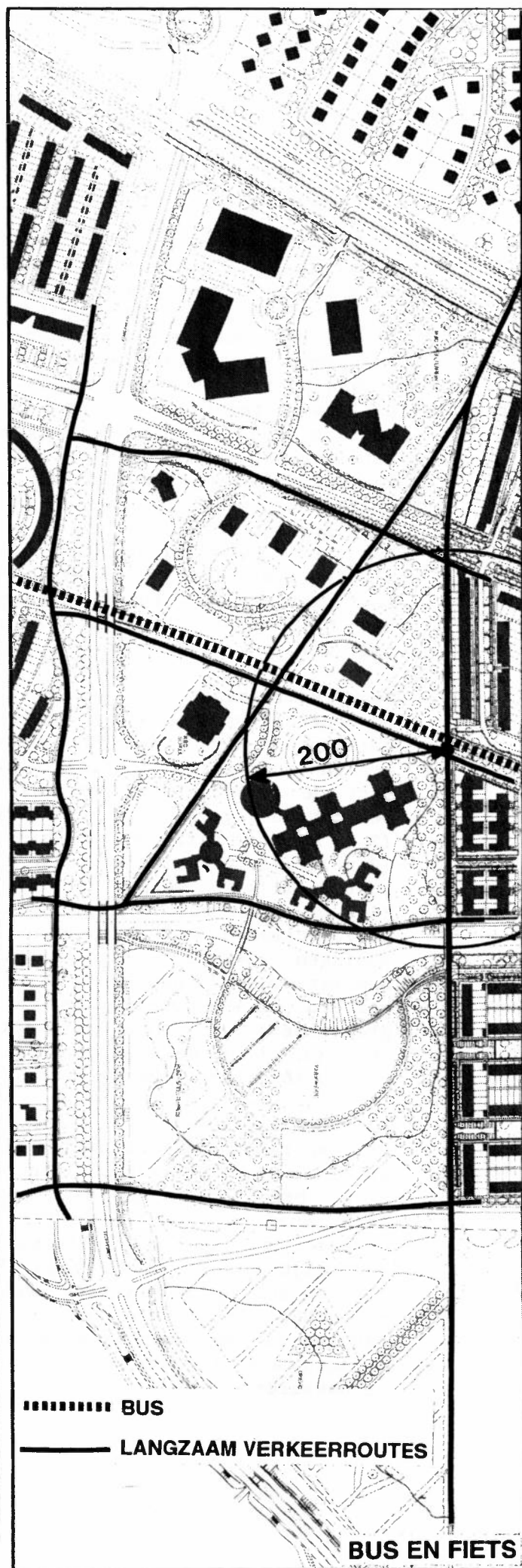
Het netwerk van de hoofd langzaam verkeer routes met een maaswijdte van 400 meter staat garant voor goede verbindingen van de woongebieden met vitale functies als centrum, stations, voorzieningen en werkgebieden. Deze routes zijn vrijliggend met gladde asfaltverharding en zo gering mogelijke hoogteverschillen ten gunste van de kwaliteit, comfortabel en efficiënt als aantrekkelijk alternatief voor de auto.

Deze hoofd routes vertonen een sterke continuïteit, wat de routing ten goede komt. De meeste hoofd langzaam verkeer routes in dit plangebied zijn in oost-west richting gesitueerd:

- het bestaande pad langs de spoorlijn;
- het pad parallel aan de Parkwijklaan;
- het pad parallel aan de vrije busbaan;
- het pad parallel aan de gracht en
- het pad parallel aan het hoogspannings-tracé.

Naast deze oost-west verbindingen zijn er drie noord-zuid verbindingen: één ten westen van de Veluwedreef, welke buiten het plangebied is gelegen, één op de grens centrale zone/Parkwijk en één midden door het plangebied.

Diagonaal door het plan loopt een lijn die de fietstunnel onder het spoor verbindt met de fietstunnel onder de Veluwedreef ter hoogte van de gracht. Deze zogenaamde "Traverse" neemt binnen het plan een geheel eigen plek in. Deze route biedt een verkorting voor een aantal voet/fiets-bewegingen in oost/west-richting en zorgt voor een aangenaam contrast met de overige losser geordende delen van het plan.



3.3. Milieu

Geluidhinder

De Veluwedreef en de Parkwijklaan enerzijds en de Flevospoorlijn anderzijds leveren een zône op waarbinnen, gelet op het bepaalde in de Wet Geluidhinder, akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Het voor de centrale zône Parkwijk verrichte onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Voor de overige in het plangebied te realiseren buurtwegen geldt een dermate lage etmaalurintensiteit, dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In de voorschriften is bebouwing slechts toegestaan, indien de voorkeursgrenswaarden, zoals aangegeven in het bijgevoegde akoestisch onderzoek, niet worden overschreden.

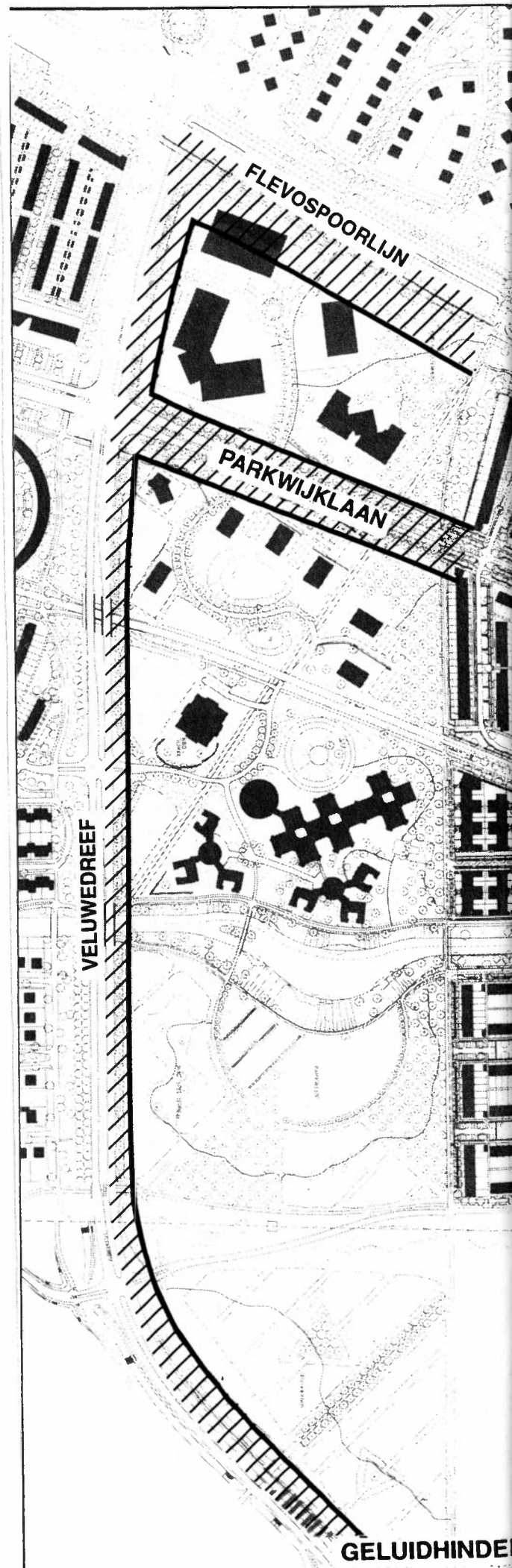
Wegverkeerslawaai

De centrale zône Parkwijk wordt aan de westkant begrensd door de Veluwedreef en in oost-west richting doorkruist door de Parkwijklaan. Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor de Veluwedreef (2 x 2 rijstroken) en de Parkwijklaan (2 x 1 rijstrook) een zône van 350 respectievelijk 200 meter.

Voor de in de zône van de Veluwedreef geprojecteerde scholengemeenschap en woningen gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte om te kunnen voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Hetzelfde geldt voor een deel van dezelfde woningen als gevolg van de zône van de Parkwijklaan.

Railverkeerslawaai

De centrale zône Parkwijk ligt ten zuiden van de Flevospoorlijn. De 200 meter brede zône van de Flevospoorlijn, zoals gesteld in de Wet Geluidhinder, is globaal gelegen tussen spoorlijn en de Parkwijklaan. Voor de in deze zône geprojecteerde scholengemeenschap geldt een beperking ten aanzien van de bouwhoogte om te kunnen voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.



Bodem

Gelet op het door het ministerie van VROM verplicht gestelde onderzoek is voor dit plangebied een historisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de "ondergrond" van de centrale zône Parkwijk oorspronkelijk bestond uit afzettingen, klei- en/of veenlagen met een dikte van ca. 5 tot 8 meter, afkomstig uit het Holoceen-tijdperk, die zijn gelegen op een zandpakket uit het Pleistoceen tijdperk. Voor bouwactiviteiten en om civieltechnische redenen is het terrein opgespoten met ca. 1 meter zand.

Het maaiveldniveau ligt op ca 3,6 meter onder NAP. Door wateronttrekking uit de holocene lagen en samendrukking van deze lagen door het gewicht van het ophoogzand is er mogelijk nog een daling van het maaiveld te verwachten.

In tegenstelling tot het ongerijpte kleipakket uit het Holoceen worden in het pakket opgespoten zand door de goede doorlatendheid en de slechte bindingsmogelijkheden stoffen snel uitgespoeld.

De zandgronden zijn niet bemest, met uitzondering van de gronden ten zuiden van de hoogspanningsleiding.

Tijdens een verkenning van het terrein zijn geen bronnen van verontreiniging waargenomen.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen in de vorm van bodemverontreiniging te verwachten zijn voor de bouw van het terrein.

Water

Met het oog op de waterkwaliteit is een minimum oppervlakte aan open water van belang. Voor Park- en Filmwijk geldt als norm een minimum van 3% open water.

3.4. Nutsvoorzieningen

In het algemeen wordt gestreefd naar een bundeling van leidingstelsels van de hoogste orde. Teneinde vroegtijdige aanleg mogelijk te maken, wordt een dergelijke ondergrondse "verkeersweg" zoveel mogelijk gekoppeld aan een tracé van een bovengrondse hoofdroute, zoals een busbaan, kernhoofdweg of (hoofd)fietsroute.

In Almere-Stad-oost is een groot aantal leidingstelsels van de hoogste orde geprojecteerd langs de belangrijkste auto-ontsluiting (Veluwedreef), de busbanen en enkele (hoofd)fietsroutes.

De hoofdroutes voor het ondergrondse leidingenverkeer in de centrale zone volgen de Veluwedreef, de busbaan en de hoogspanningsleiding (bovengrondse 380 kV-hoogspanningsleiding Diemen-Ens van de N.V. S.E.P.). Alle binnen de zakelijkrechtzone van de S.E.P. (een strook van 36 meter aan weerszijden, gemeten uit de hartlijn van de hoogspanningsleiding) te realiseren voorzieningen (wegen, verlichting, beplanting, e.d.) behoeven de goedkeuring van de S.E.P.

De drinkwatervoorziening vindt plaats vanaf de hoofdwatervleiding langs de Veluwedreef met een aftakking langs de busbaan naar Parkwijk(2R).

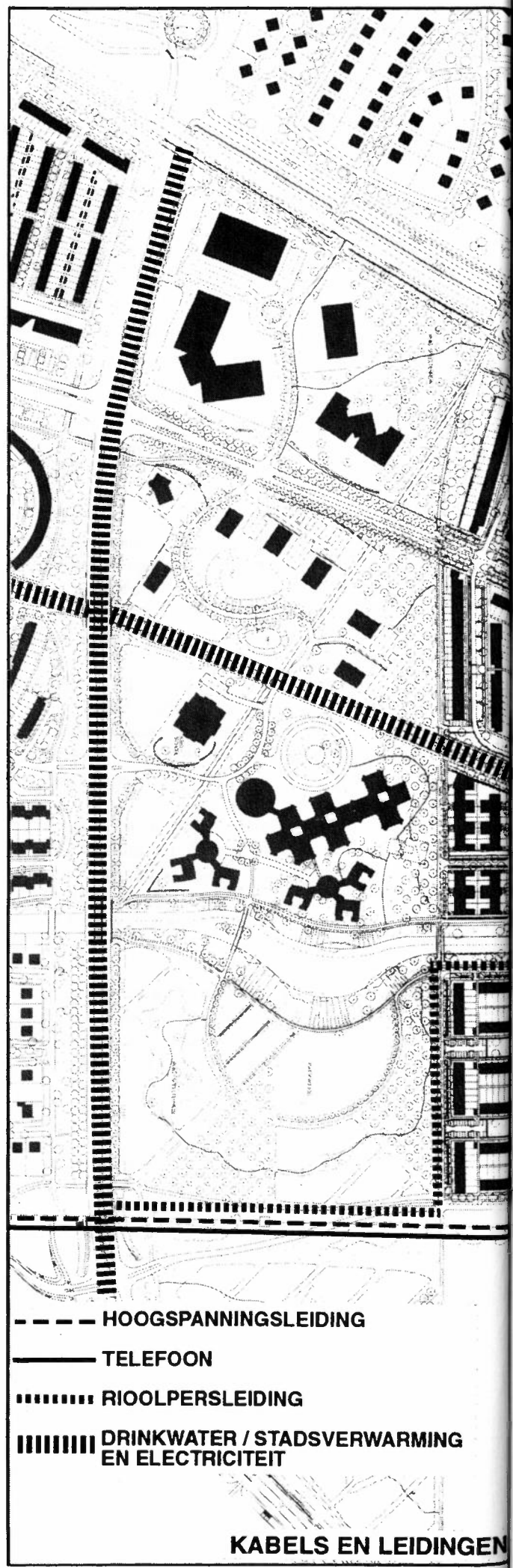
Telefoon en elektriciteit alsmede de centrale antenne-inrichting volgen eveneens de route langs de busbaan. Parallel aan de hoogspanningsleiding(S.E.P.) is het tracé gelegen van de glasvezelkabel naar Almere-Buiten.

De vuilwaterafvoer zal door middel van vrij-verval-leidingen via het woongebied Parkwijk naar het hoofdrioolgemaal 2R worden afgevoerd.

Het tracé van de rioolpersleiding is gesitueerd parallel aan de hoogspanningsleiding, met een aftakking in noordelijke

richting aan de oostkant van het plangebied om vervolgens te worden voortgezet in oostelijke richting, parallel aan de gracht; de persleiding loost via een zinker door de oostelijke gracht op het hoofdrioolgemaal(2R).

Voor het gebied is één regelkamer nodig ten behoeve van de stadsverwarming, alsmede een tweetal traforuimten ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening.



3.5. Emancipatie

In het kader van het emancipatiebeleid (het vrij kunnen deelnemen aan het maatschappelijk verkeer) wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het afstemmen van functies, een goede bereikbaarheid van werkgelegenheid en voorzieningen, en sociale veiligheid.

Afstemmen van functies.

De centrale zône Parkwijk is voor een belangrijk deel bestemd voor voorzieningen. Deze voorzieningen zijn enerzijds bestemd voor de directe omgeving (Film- en Parkwijk), zoals de basisscholen, en anderzijds voor heel Almere(-Stad), zoals het psychiatrisch centrum, een kerk/moskee en een G.G.D. De situering van het plangebied - zowel centraal gelegen voor Park- en Filmwijk, als voor heel Almere(-Stad) - is derhalve goed afgestemd op de gebruikers van deze voorzieningen.

Naast de voorzieningen zijn tevens woningen in het plan opgenomen. Ten behoud van het parkachtige karakter is alleen compacte bebouwing toegestaan (urban villa's).

Bereikbaarheid van functies.

In het plan is de hoofdstructuur van de diverse verkeersroutes aangegeven van het niveau van ontsluitingswegen tot de langzaamverkeersroutes, waarbij extra aandacht is geschonken aan de bereikbaarheid van de diverse voorzieningen in het plangebied en de verbindingsroutes met de overige stadsdelen. De diverse oost-west verbindingen garanderen een goede bereikbaarheid van de voorzieningen voor de bewoners van Film- en Parkwijk.

De zogenaamde "Traverse", diagonaal gesitueerd door het plan, biedt een verkorting voor een aantal voet/fietsbewegingen in oost/west-richting.

De centraal in het gebied gelegen noord/zuid-verbinding garandeert tevens een goede bereikbaarheid van het park.

De bushalte op de grens van de centrale zône en Parkwijk garandeert een korte loopafstand tot de voorzieningen/woningen (bijna alle voorzieningen en woningen liggen binnen 400 m. van de bushalte). Zoals overal in Almere is de busbaan vrijliggend, wat een korte reistijd inhoudt.

Sociale veiligheid.

Het plangebied onderscheidt zich van de bebouwingszônes door zijn parkfunctie en zijn open bebouwingsstructuur (paviljoenachtige bebouwing). Deze parkachtige bebouwing vraagt om extra aandacht voor de sociale veiligheid in het plangebied.

Ter bevordering van de sociale veiligheid zijn de hoofd langzaam verkeer routes gekoppeld aan de vitale oost-west verbindingen. De fietsroute langs de Parkwijklaan wordt geflankeerd door woningbouw.

De routes naar de solitaire vestigingen zijn zowel voor de auto als de fiets bedoeld, wat ten gunste komt aan het aantal activiteiten.

De tracering, verlichting en profilering zullen eveneens bijdragen aan het comfort en de veiligheid van de routes. Onder en tussen de vrijstaande bomen door zal ruim zicht mogelijk zijn om zich goed te kunnen oriënteren op de solitaire gebouwen en bijzondere plekken in het plangebied.

Extra aandacht wordt besteed aan de fietstunnels onder het spoor richting gebied 2.H (ten noorden van het station). Een goede verlichting en een permanent onderhoud (geen vuil) zullen het gevoel van veiligheid bevorderen.

4. Juridische vormgeving

4.1. Wijze van bestemmen

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een globale (eind)bestemming. Dat wil zeggen dat de in dit plan opgenomen bestemmingen rechtstreeks bebouwing toestaan. Hiervoor is gekozen omdat het hier hoofdzakelijk gebouwen betreft die zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, waardoor strijdige belangen zich minder snel zullen manifesteren. Voor de geplande gestapelde woningen is een nadere detaillering in de vorm van een uitwerkingsplan ook geen echte noodzaak, omdat in de voorschriften is opgenomen dat sprake zal zijn van een open bebouwingsstructuur, waardoor conflictsituaties zich minder snel zullen voordoen.

4.2. De bestemmingen

In bijbehorende voorschriften en op de plankaart is een viertal bestemmingen opgenomen, te weten:

(Woon- en) maatschappelijke doeleinden

Binnen deze bestemming kunnen zowel maatschappelijke voorzieningen als woningen worden gerealiseerd. De woningen vervullen een belangrijke functie in het kader van de sociale veiligheid. Gezien het streven naar een open bebouwing in de centrale zône zijn eengezinswoningen uitgesloten. Voor de te realiseren meergezinswoningen is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 20 meter (6 bouwlagen).

Met voorzieningen wordt gedacht aan o.a. de volgende instellingen: (basis)scholen, sport- en recreatieve voorzieningen, (para-)medische instellingen, kerk/moskee en overige hiermee te vergelijken maatschappelijke instellingen. Voor deze voorzieningen geldt een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

Openbaar groen

Binnen de twee bestemmingsvlakken "openbaar groen" is ruimte gereserveerd voor twee ruige speelterreinen voor kinderen. De binnen het openbaar groen gelegen langzaam verkeersroutes alsmede de gracht zijn eveneens hierin opgenomen.

Bouwwerken ten dienste van deze bestemming en gebouwtjs ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn hier toegestaan. In het gebied ten zuiden van de gracht is een voorziening van beperkte omvang in de horecasfeer toegestaan, zoals een pannenkoekenhuis.

Bos

De binnen het bos gelegen langzaam verkeersroutes alsmede de vijverpartijen zijn hierin opgenomen.

Bouwwerken ten dienste van deze bestemming en gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn hier eveneens toegestaan.

Verkeersdoeleinden

De busbaan, de hoofdontsluitingswegen voor het autoverkeer en de hoofdlangzaamverkeersroutes zijn binnen deze bestemming geregeld.

4.3. De plankaart

Op bijbehorende plankaart zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen. De bestemmingen corresponderen met de in de voorschriften opgenomen bestemmingen. Gelet op het globale karakter van dit plan is de plankaart eveneens globaal.

Ten behoeve van een mogelijke verdubbeling van de Flevolijn is binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" de aanwijzing "reservering verdubbeling spoorlijn" opgenomen. In het bestemmingsplan "Flevolijn I" is een strook van 20 meter uit de as van de spoorlijn bestemd voor (rail)verkeersdoeleinden. Met de aanwijzing op de plankaart wordt een verbreding bewerkstelligd van 20 naar 24 meter vanuit de as van de spoorlijn.

5. Uitvoering

5.1. Economische uitvoering

Dit bestemmingsplan past binnen de geldende exploitatiebegroting "2.R.8./9. Centrale Middenzone", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 1993.

De economische uitvoerbaarheid van dit plan is daarmee veilig gesteld.

5.2. Planning en fasering

Het zuidelijk deel van het plangebied, ten zuiden van de gracht, wordt begin 1993 ingeplant. In het overige plandeel, tussen gracht en spoorlijn, zullen diverse voorzieningen worden gerealiseerd, waarbij het tijdstip van start bouw en ingebruikname wordt bepaald door de behoefte aan deze voorzieningen; er zal - anders dan in woonbuurten - geen sprake zijn van een continue bouwstroom. De oplevering van de eerste voorzieningen, een 16-klassige basisschool voor rooms-katholiek en protestant-christelijk onderwijs - is gepland in het laatste kwartaal van 1993.

6. Ambtelijk vooroverleg

Bij het ambtelijk vooroverleg zijn de volgende instanties betrokken:

1. Inspecteur van de ruimtelijke ordening in onder meer de provincie Flevoland;
2. Inspecteur van de volkshuisvesting in Noord-Holland en Flevoland;
3. Directeur provinciale planvorming van de provincie Flevoland;
4. Inspecteur van de volksgezondheid voor de milieuhygiëne in de provincie Noord-Holland;
5. Heemraadschap Fleverwaard;
6. Rijkswaterstaat, directie Flevoland;
7. Directie van de Nederlandse Spoorwegen, afdeling planologie;
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland;
9. Rijksconsulent voor economische zaken in de provincie Flevoland.

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

ad 2.

De inspecteur van de volkshuisvesting heeft geen opmerkingen naar aanleiding van het plan.

ad 3.

De directeur provinciale planvorming heeft de volgende opmerkingen met betrekking tot het geluidsaspect.

Het bij het plan behorende akoestisch onderzoek ontbreekt.

In de voorschriften en op de plankaart worden de beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte om te kunnen voldoen aan de in de Wet Geluidhinder gegeven wettelijke voorkeursgrenswaarden niet concreet aangegeven.

In de voorschriften wordt i.t.t. de toelichting de mogelijkheid open gehouden dat hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld.

Het bijbehorende akoestisch onderzoek is abusievelijk niet toegezonden; dit zal alsnog gebeuren.

Gezien de verschillende contouren die gelden voor (andere) geluidgevoelige objecten, voor de verschillende bouwhoogten en voor zowel het weg- als het railverkeerslawaai, is op de plankaart volstaan met één contourlijn als "aandachtslijn".

De artikelen 1 en 2 van de voorschriften zijn aangepast in die zin dat de wettelijke voorkeursgrenswaarden als randvoorwaarden gelden voor de bouw van geluidgevoelige bebouwing.

ad 5.

Het Heemraadschap Fleverwaard merkt op dat noch uit de plankaart noch uit de tekst de hoeveelheid wateroppervlakte kan worden bepaald; een wateroppervlakte van 3% wordt als een minimum beschouwd. Tevens kan de grote afstand van de uiterste hoeken tot aan de gracht leiden tot ontwateringsproblemen.

Met betrekking tot de eerste opmerking wordt verwezen naar het aan paragraaf "3.3 Milieu" toegevoegde onderdeel "water".

De grote afstand van de uiterste hoeken tot aan de gracht is een stedenbouwkundig uitgangspunt. Mogelijke ontwateringsproblemen als gevolg van deze afstand zijn opgelost via het rioleringsstelsel.

ad 7.

De Nederlandse Spoorwegen merkt op dat een verwijzing in de tekst naar de op de plankaart aangegeven reserveringsstrook ten behoeve van een viersporige Flevospoorlijn het plan ten goede zou komen.

Paragraaf "4.3 De plankaart" is hiermee aangevuld.

ad 9.

De rijksconsulent voor economische zaken heeft geen opmerkingen naar aanleiding van het plan.

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "CENTRALE
ZÔNE PARKWIJK"

Paragraaf I Bestemmingen

Artikel 1 Woon- en maatschappelijke doeleinden

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. woningen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. openbare groenvoorzieningen en waterpartijen;
4. openbare nutsvoorzieningen;
5. verkeers- en parkeervoorzieningen.

Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met deze bestemming de toegekende doeleinden worden nagestreefd wordt als volgt omschreven.

De opbouw van het plangebied van zuid naar noord kan worden aangegeven met de reeks: bos - park - parkachtig(met gebouwen); van gesloten bos naar open park en van extensief naar intensief gebruik van de openbare ruimten.

Binnen deze bestemming wordt gestreefd naar een open bebouwingsstructuur als contrast met de aangrenzende woonwijken. De gebouwen dienen compact te zijn en een paviljoenachtige uitstraling te hebben.

De woningen zullen alleen in gestapelde bouw worden gerealiseerd conform de nagestreefde open bebouwingsstructuur.

Met het oog op de sociale veiligheid dient de gestapelde woonbebouwing hoofdzakelijk te worden gerealiseerd langs de hoofd langzaam verkeerroute, aan de Parkwijklaan.

Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. De bebouwing bedraagt maximaal 6.000 m² grondoppervlak.
2. De bouwhoogte van de voorzieningen (exclusief woningbouw) bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wet Geluidhinder, niet wordt overschreden. Voor een kerktoren c.q. minaret geldt een bouwhoogte van maximaal 25 meter.
3. De bouwhoogte van de woningen in het plangebied bedraagt maximaal 20 meter, met dien verstande dat de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wet Geluidhinder, niet wordt overschreden.
4. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt max. 3 m.

Artikel 2 Maatschappelijke doeleinden

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. maatschappelijke voorzieningen;
2. openbare groenvoorzieningen en waterpartijen;
3. openbare nutsvoorzieningen;
4. verkeers- en parkeervoorzieningen.
5. spoorwegdoeleinden ter plaatse van de aanwijzing "reservering verdubbeling spoorlijn".

Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met deze bestemming de toegekende doeleinden worden nagestreefd wordt als volgt omschreven.

De opbouw van het plangebied van zuid naar noord kan worden aangegeven met de reeks: bos - park - parkachtig(met gebouwen); van gesloten bos naar open park en van extensief naar intensief gebruik van de openbare ruimten.

Binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" wordt gestreefd naar een open bebouwingsstructuur als contrast met de aangrenzende woonwijken. De gebouwen dienen compact te zijn en een paviljoenachtige uitstraling te hebben.

Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. De bebouwing bedraagt maximaal 65.000 m² grondoppervlak.
2. De bouwhoogte van de voorzieningen bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wet Geluidhinder, niet wordt overschreden. Voor een kerktoren c.q. minaret geldt een goot-/boeiboordhoogte c.q. bouwhoogte van maximaal 15 respectievelijk 25 meter.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt max. 3 m.

Artikel 3 Openbaar groen

Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als "openbaar groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. openbare groenvoorziening en waterpartijen;
2. speelvoorzieningen;
3. langzaamverkeersroutes in de vorm van fiets- en voetpaden.

Bebouwingsvoorschriften.

De tot "openbaar groen" bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de inrichting van het openbaar groen, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
2. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen met een maximale bruto inhoud van 50 m³ en een maximale bouwhoogte van 3,00 m.
3. gebouw(en) ten behoeve van horecavoorziening(en) met een gezamenlijke bebouwde oppervlakte van maximaal 400 m² en een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter.
4. één dienstwoning met een inhoud van maximaal 500 m³ en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

Binnen 36 meter uit de as van de hoogspanningsleiding, ter plaatse van de aanwijzing "hoogspanningszone" op de plankaart, zijn bouwwerken slechts toegestaan in verband met de bestemming en ten behoeve van de hoogspanningsleiding indien en voor zover de beheerder (Samenwerkende Electriciteitsproductiebedrijven) advies heeft uitgebracht.

Artikel 4 Bos

Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bos en waterpartijen;
2. langzaamverkeersroutes in de vorm van fiets- en voetpaden.

Bebouwingsvoorschriften.

De tot "Bos" bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de inrichting van het bos, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
2. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen met een maximale bruto inhoud van 50 m³ en een maximale bouwhoogte van 3,00 m.

Binnen 36 meter uit de as van de hoogspanningsleiding, ter plaatse van de aanwijzing "hoogspanningszone" op de plankaart, zijn bouwwerken slechts toegestaan in verband met de bestemming en ten behoeve van de hoogspanningsleiding indien en voor zover de beheerder (Samenwerkende Electriciteitsproductiebedrijven) advies heeft uitgebracht.

Artikel 5 Verkeersdoeleinden

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden ten dienste van:

1. klasse I,
wijkontsluitingsweg, voor het plaatselijk verkeer en de ontsluiting van de aanliggende wijken;
2. klasse II,
buurtontsluitingsweg voor de ontsluiting van de aanliggende voorzieningen c.q. woningen;
3. klasse III,
busbaan, uitsluitend bestemd voor het busverkeer;
3. klasse IV,
langzaamverkeersroute voor het doorgaande fiets- en voetgangersverkeer;

Bebouwingsvoorschriften

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

1. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, het openbaar vervoer of het wegverkeer, met een maximale bruto inhoud van 50 m³ en een maximale bouwhoogte van 3,00 m; gebouwen ten behoeve van motorbrandstofverkoop zijn niet toegestaan;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 6,00 m;
3. geluidwerende voorzieningen.

Binnen 36 meter uit de as van de hoogspanningsleiding, ter plaatse van de aanwijzing "hoogspanningszône" op de plankaart, zijn bouwwerken slechts toegestaan in verband met de bestemming en ten behoeve van de hoogspanningsleiding indien en voor zover de beheerder (Samenwerkende Electriciteitsproductiebedrijven) advies heeft uitgebracht.

Paragraaf II Overige bepalingen

Artikel 6 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het plan:

De plankaart en de voorschriften die deel uitmaken van het bestemmingsplan "Centrale zône Parkwijk" van de gemeente Almere;

Bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

1. Bebouwing , zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-plan, danwel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
2. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

Bouwwerk:

Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

Gebouw:

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Bouwhoogte:

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt, exclusief liftopbouwen en overige, voor het functioneren van het gebouw benodigde, opbouwen.

Peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Woning:

Een (gedeelte van een) gebouw , geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Maatschappelijke voorzieningen:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van werkzaamheden voor het openbaar bestuur, medische-, sociale-, culturele-, educatieve- alsmede recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen instellingen.

Artikel 7 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften, ten behoeve van:

1. het afwijken van de voorgeschreven minimum- en maximum maten met niet meer dan 10%, mits daarvoor in deze voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen;
2. het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden dit vergt, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in het eerste lid bepaalde, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd (toverformule).

Artikel 9 Overgangsbepalingen

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp-plan bestond of in uitvoering was, en dat afwijkt van dit plan mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - worden vergroot met ten hoogste 20% van de oppervlakte en ten hoogste 25% van de inhoud van de bebouwing zoals die bestond op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan;
 - na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 3 jaar na calamiteit is aangevraagd.
2. Gronden en bouwwerken, die op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen op een andere wijze in gebruik zijn dan overeenkomstig dit plan, mogen als zodanig in gebruik blijven. Het is verboden het afwijkende gebruik te vergroten.

Artikel 10 Strafrechtelijke bepaling

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijk
Ordering wordt overtreding van het bepaalde in:

artikel 8 lid 1 en

artikel 9 lid 2,

aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 11 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Centrale zône
Parkwijk" van de gemeente Almere".

Aldus vastgesteld door de Raad van de gemeente Almere

op

de secretaris,

de voorzitter,