De Landdrost van het openbaar
lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders"
Postbus 200
1300 AE ALMERE

ingekomen: 06 APR 1983
ZWP
SVG
IU 032611
on advies:
fotocopie:
dac B
med zwi
ing avi
cie

uw brief van: lelystad, 25 maart 1983
uw kenmerk: ons kenmerk: Cds 13509 toestelnummer: 2090
onderwerp: ontwerp-plannen te Almere bijlage(n): diverse verzonden: 5 APR ...

Onder verwijzing naar de brief van de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken van 12 september 1979 inzake procedures met betrekking tot stedebouwkundige plannen en gronduitgifte in Almere, zend ik u de Nota's van Commentaar deel II van de ontwerp-plannen "Buurt D", "Buurt H", Flevolijn III", "Bedrijventerrein U", "Gietersplaats", "Voorlanden en Begraafplaats 1982", "De Meenten en de Grienden 1982", "2 P" en "De Gouwen 1982" te Almere.

Een exemplaar van de plannen tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden ex artikel 11 van de Wet op het Openbaar Lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" van 1955 betreffende de gebieden buurt D, buurt H, Flevolijn III, bedrijventerrein U, Gietersplaats, Voorlanden en Begraafplaats, de Meenten en de Grienden, 2.P en de Gouwen, te Almere alsmede de Nota's van Commentaar deel I zijn reeds in uw bezit. Bovengenoemde plannen en bijlage worden thans aangeboden aan de minister van Verkeer en Waterstaat, waarna de Raad van de Waterstaat advies zal uitbrengen over het plan.

DE HOOFDDIRECTEUR

MEG. IN VERG. AVR d.d. 29 mrt 83

Voor deze

Ir. D. H. Frieling
adj. Hoofddirecteur

postbus 600
8200 AP lelystad
smedinghuis
zuiderwagenplein 2
tel. (03200) 9 91 11
telex 40115

Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders,
Smedinghuis, Lelystad

DEEL II: BESTUURLIJK COMMENTAAR

In het kader van het bestuurlijk commentaar is het ontwerpplan ex art. 11 "Buurt D" voor Almere op 18 februari 1983 verzonden aan de voorzitter van de Adviesraad van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" te Almere.
Dit ontwerpplan is in de vergadering van 17 maart 1983 door de Adviesraad behandeld. Op basis van het door het o.l. "Z.IJ.P." opgestelde pré-advies heeft de Adviesraad met het ontwerpplan ingestemd.

In het navolgende is het pré-advies, deels samengevat, weergegeven en van antwoord voorzien door de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders.

1. De juridische vormgeving van het ontwerpplan voldoet aan de daaraan te stellen eisen vanuit de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Reactie van de R.IJ.P.

Hiervan is kennis genomen.

2. Het wordt wenselijk geacht in de plantoelichting wat meer informatie te geven over uitvoeringsaspecten zoals de mogelijke fasering en ontwikkelingsrichting.

Reactie van de R.IJ.P.

In hoofdstuk 4 van de toelichting zal nog een paragraaf "fasering" worden opgenomen.

3. De voorgenomen reactie van de R.IJ.P. op het bezwaarschrift van Rijkswaterstaat geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Lelystad, maart 1983

openbaar lichaam
zuidelijke
ijsselmeerpolders
almere

DAC-A		DAC-B	

Aan het dagelijks adviescollege	Almere, 12 april 1983 onderwerp: reactie Rijksdienst op bestuurlijk commentaar Openbaar Lichaam bij 9 art. 11 - plannan (betr. brief d.d. 5.4.'83 van HD Rijksdienst)
steller: Sanders afdeling/bureau: AJZ paraaf chef: medeparaaf: dir. / SVG DAC-leden I II III IV V Ingedeelt 13/4 telefoon verzonden aan minister R. v. Waterst Rendemeric secretaris:	voorstel: a. de minister van verkeer en waterstaat verzoeken het plan "Voorlanden en Begraafplaats 1982" zo vast te stellen dat de Gooimeerdijk de bestemming Verkeersdoeleinden krijgt; b. de Adviesraad mededeling doen van de ontvangst van de Nota's van Commentaar en van het verzoek aan de minister.

DAC-B datum: agendanr.
omschrijving:

CONCLUSIE:

deze ruimte niet beschrijven

DAC-A datum:	parafering
SUGGESTIE: conform voorstel	AKKOORD I II III IV V BESPREKEN I II III IV V

toelichting op voorstel aan het dagelijks adviescollege

Overeenkomstig de gebruikelijke procedure heeft de Rijksdienst een negental artikel 11 - plannen, via de Raad van de Waterstaat, ter goedkeuring aan de Minister gezonden. De plannen zijn daartoe ondermeer voorzien van een "Nota van Commentaar, deel II"; daarin zet de Rijksdienst uiteen in hoeverre de bestuurlijke reactie van het Openbaar Lichaam (het desbetreffende pré-advies, met de eventuele aanvullende opmerkingen vanuit de Adviesraad) aanleiding is geweest tot aanpassingen in het definitieve ontwerp-plan. Afzonderlijk zijn deze Nota's ook toegezonden aan de Landdrost.
Het gaat om de plannen "De Gouwen 1982", "De Meenten en de Grienden 1982", "Voorlanden en Begraafplaats 1982", "Gietersplaats", "2P", "Buurt D", "Buurt H", "Flevolijn III" en "Bedrijventerrein U".

In het algemeen kan worden vastgesteld dat aan de wensen van de Adviesraad tegemoet wordt gekomen. Zo zullen in het bijzonder in meerdere plannen nog enkele vrijstellingsbevoegdheden worden toegevoegd. Voor het kantorenpark in 2P wordt de bebouwingsregeling opgenomen zoals onlangs in het Coördinerend Rijp/Zijp-overleg nader werd overeengekomen. Van alle plannen zegt de Rijksdienst voorts toe de voorschriften in overeenstemming te brengen met de "Standaardbepalingen".

gevolgd door overleg wethouder Bos-RIJP.

Waar aan de wensen van het Openbaar Lichaam niet wordt tegemoet gekomen betreft het slechts een ondergeschikt punt (zoals de redactie van de hoogteregeling voor tuinafscheidingen). Er is één uitzondering.
De Rijksdienst wil in het plan "Voorlanden en Begraafplaats 1982" niet voldoen aan de wens om voor het afgesloten gedeelte van de Gooimeerdijk tussen ponymanege en begraafplaats de bestemming Groendoeleinden te wijzigen in Verkeers. Als argumenten daarvoor worden genoemd dat een onderzoek naar een oostelijke ontsluitingsweg voor Almere-Haven nog gaande is en dat de aanwijzing van de Gooimeerdijk als zo'n weg vergaande consequenties zou hebben voor met name de de bewoners van Dijk- en Terpmeent. Door de Rijksdienst wordt er "de voorkeur aan gegeven in het ontwerpplan niet op een en ander vooruit te lopen". Waar het nu juist het wezen van plannen is om op dingen vooruit te lopen, en waar eerder door de portefeuillehouder Openbare Werken het principiële karakter werd onderstreept van de wens om een verkeersfunctie voor de Gooimeerdijk als mogelijkheid open te houden, menen wij dat de argumentatie van de Rijksdienst onvoldoende aanleiding vormt om het verzet tegen een bestemming Groendoeleinden nu reeds op te geven.
Gezien de verdere procedure, waarin het plan eind april (!) wordt behandeld in de Zuiderzeecommissie van de Raad van de Waterstaat, moet dan gedacht worden aan een brief aan de minister van Verkeer en Waterstaat.
Wij stellen voor haar te verzoeken aan de bestaande weg alsnog een verkeersbestemming te geven.

Aan de Adviesraad ware van een en ander mededeling te doen. Evenals de vorige keren zal door een openbare bekendmaking gewezen worden op de mogelijkheid voor een ieder om bij de minister vooraf bezwaren in te dienen tegen de goedkeuring van de plannen.

- - -

ARCHIEF

openbaar lichaam
zuidelijke
ijsselmeerpolders
almere

OPENBARE BEKENDMAKING

Plannen ex artikel 11 Wet openbaar lichaam Zuidelijke IJsselmeerpolders ("bestemmingsplannen")

De hoofddirecteur van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders heeft de volgende plannen ex artikel 11 van de Wet op het openbaar lichaam ter goedkeuring gezonden aan de minister van verkeer en waterstaat:

De Gouwen 1982,	Gietersplaats,	Buurt D,
De Meenten en de Grienden 1982,	2P,	Buurt H,
Voorlanden en begraafplaats 1982,	Flevolijn III,	Bedrijventerrein U.

Deze plannen liggen vanaf maandag 25 april 1983 gedurende een maand ter inzage op kamer 207 van het Stadhuis in Almere-Stad, Wagenmakerbaan 7 (tel.: 99572). Voor een ieder bestaat de mogelijkheid bij de minister van verkeer en waterstaat (Postbus 20901, 2500 EX Den Haag) tevoren bezwaar te maken tegen de goedkeuring van de plannen.

Almere, 20 april 1983.

De landdrost van de Zuidelijke IJsselmeerpolders,

H. Lammers.

PLANNEN EX ARTIKEL 11 WET OPENBAAR LICHAAM ZUIDELIJKE IJSSELMEERPOLDERS („BESTEMMINGSPLANNEN") Almere Post; 20-3-1983

De hoofddirecteur van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders heeft de volgende plannen ex artikel 11 van de Wet op het openbaar lichaam ter goedkeuring gezonden aan de minister van verkeer en waterstaat:

De Gouwen 1982,	Gietersplaats,	Buurt D,
De Meenten en de Grienden 1982,	2P,	Buurt H,
Voorlanden en begraafplaats 1982,	Flevolijn III,	Bedrijventerrein U.

Deze plannen liggen vanaf maandag 25 april 1983 gedurende een maand ter inzage op kamer 207 van het Stadhuis in Almere-Stad, Wagenmakerbaan 7 (tel. 99572). Voor een ieder bestaat de mogelijkheid bij de minister van verkeer en waterstaat (Postbus 20901, 2500 EX Den Haag) tevoren bezwaar te maken tegen de goedkeuring van de plannen.

0343Y/IB

MINISTERIE VAN VERKEER
EN WATERSTAAT

RIJKSDIENST VOOR DE
IJSSELMEERPOLDERS

No. A 38089

31 oktober 1983

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,

Gezien het bij nota van 19 oktober 1983 Cds 36791 door de hoofddirecteur van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders te Lelystad overgelegde plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden voor het gebied "Buurt D" te Almere-Buiten, zoals dat is vastgesteld door de hoofddirecteur voornoemd op 25 maart 1983.

Overwegende dat de Adviesraad van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" voor het gebied Almere omtrent het onderhavige plan is gehoord;

Gezien het advies van de Raad van de Waterstaat van 14 september 1983, nr. Z 153/83

Gelet op artikel 11 van de Wet van 10 november 1955 (Stb. 521) tot instelling van een openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders";

B E S L U I T

Goed te keuren het plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden "Buurt D", vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, nr. 500.02.8580, gedateerd 83-10-05 en voorschriften en toelichting gedateerd 83-10-05.

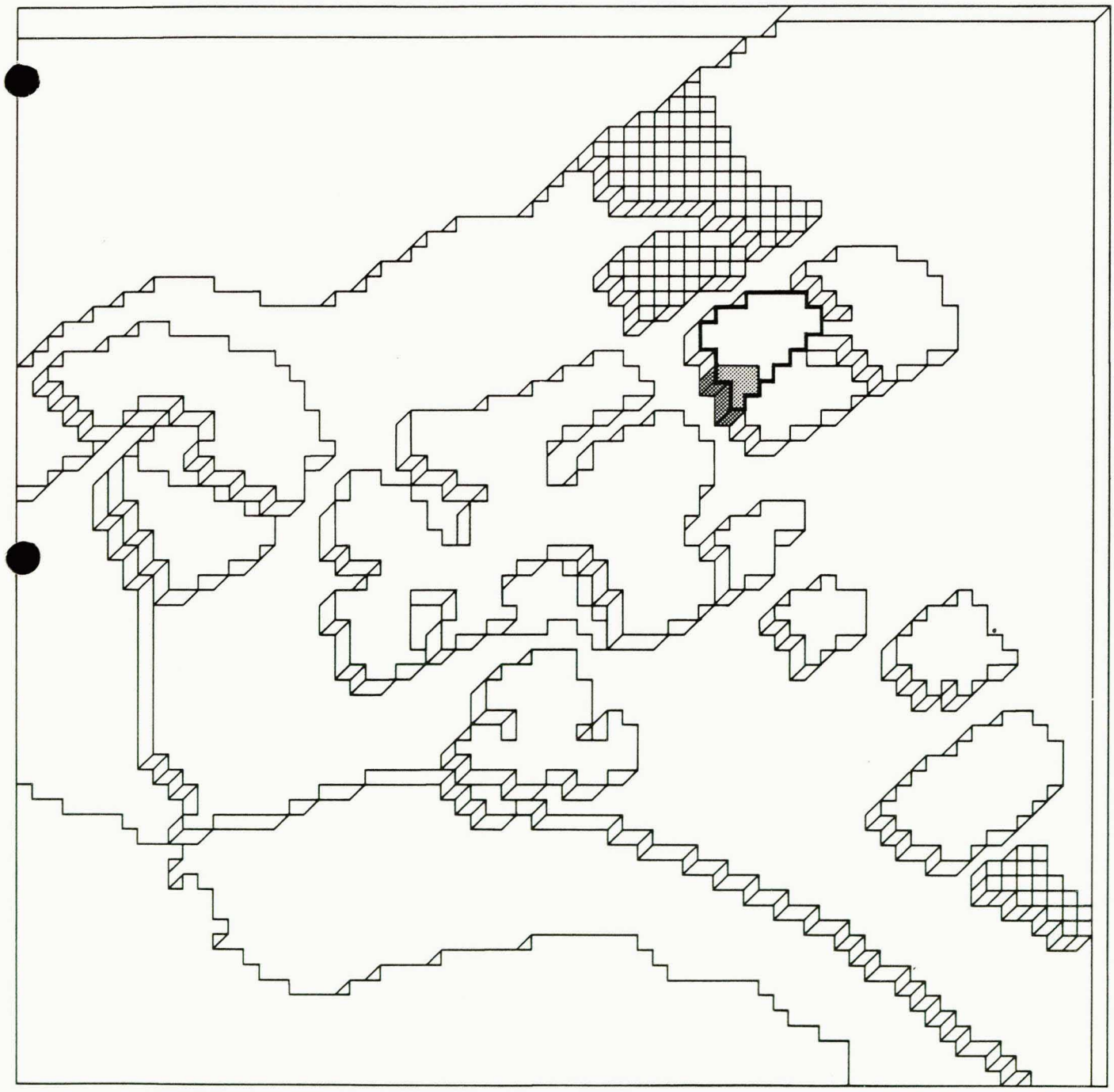
's-Gravenhage, 31 oktober 1983

De Minister Voornoemd

plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden
ex artikel 11 van de wet op het openbaar lichaam
"zuidelijke ijsselmeerpolders"

buurt D

gelegen in almere-buiten



ministerie van verkeer en waterstaat
rijksdienst voor de ijsselmeerpolders - almere - lelystad

plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden
ex artikel 11 van de wet op het openbaar lichaam
"zuidelijke ijsselmeerpolders"

buurt D

gelegen in almere - buiten

83_10_05

ministerie van verkeer en waterstaat
rijksdienst voor de ijsselmeerpolders - almere - lelystad

PLAN BUURT D

Plan nr.: 500.02
Externe Adviseurs: Adviesgroep Partners b.v.
Bureau Goudappel en Coffeng b.v.

INHOUD

VOORWOORD

TOELICHTING

1. Inleiding blz. 1
   1.1. Project Almere-Buiten 1
   1.2. Kenmerken van Almere-Buiten 1

2. Ruimtelijke en stedebouwkundige gegevens 7
   2.1. Plangebied D 7
   2.2. Stedebouwkundige gegevens 9

3. Programmatische informatie 12
   3.1. Inleiding 12
   3.2. Wonen 12
   3.3. Voorzieningen 14
   3.4. Verkeer en vervoer 16

4. Planopzet 20
   4.1. Inleiding 20
   4.2. Hoofdlijnen van het plan 20
   4.3. Wonen 20
   4.4. Voorzieningen 23
   4.5. Verkeer en vervoer 26
   4.6. Ruimtebalans 30
   4.7. Juridische vormgeving 34

5. Milieu 38
   5.1. Wegverkeerslawaai 38
   5.2. Railverkeerslawaai 43

6. Economische uitvoerbaarheid 45

7. Aanpassingen na het overleg 50
   7.1. Aanpassingen naar aanleiding van het ambtelijk overleg 50

7.2. Overige aanpassingen 56

BIJLAGEN

VOORSCHRIFTEN

I Algemene bepalingen 2

II Bestemmingen en gebruik 11

III Overgangs- en slotbepalingen 18

PLANKAART

VOORWOORD

Dit plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden heeft betrekking op buurt D te Almere-Buiten.
Buurt D zal huisvesting kunnen bieden aan ruim 4.500 inwoners. Daarvoor moeten circa 1.700 woningen worden gebouwd. Volgens de huidige inzichten kan de woningbouw in buurt D rond 1990 starten.
Het plan is gebaseerd op het Ontwerp Structuurplan Almere-Buiten zoals dat onlangs is goedgekeurd door de Minister van Verkeer en Waterstaat.
Het plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden vindt zijn basis in artikel 11 van de Wet van 10 november 1955, Stb. 521 (Wet openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders"), luidende:

"Voor de toepassing van de bepalingen van de Woningwet worden de "voor het gebied van het openbaar lichaam door onze Minister van "Verkeer en Waterstaat goedgekeurde plannen tot regeling der be- "bouwing en der bestemming van gronden aangemerkt als ingevolge "die wet (thans de Wet op de Ruimtelijke Ordening) vastgestelde "en goedgekeurde uitbreidingsplannen (thans bestemmingsplannen)."

Krachtens dit artikel hebben de door de Minister van Verkeer en Waterstaat goedgekeurde plannen tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden dezelfde wettelijke status als de ingevolge de Wet Ruimtelijke Ordening vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplannen.
De inhoudelijke vormgeving van de plannen tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden is, voor zover als binnen het kader van de hiervoor genoemde wet mogelijk is, gelijk aan die van op basis van de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ontworpen plannen.

DE HOOFDDIRECTEUR VAN DE RIJKSDIENST
VOOR DE IJSSELMEERPOLDERS
Prof. dr. R.H.A. van Duin

toelichting

1

1. INLEIDING

1.1. Project Almere-Buiten

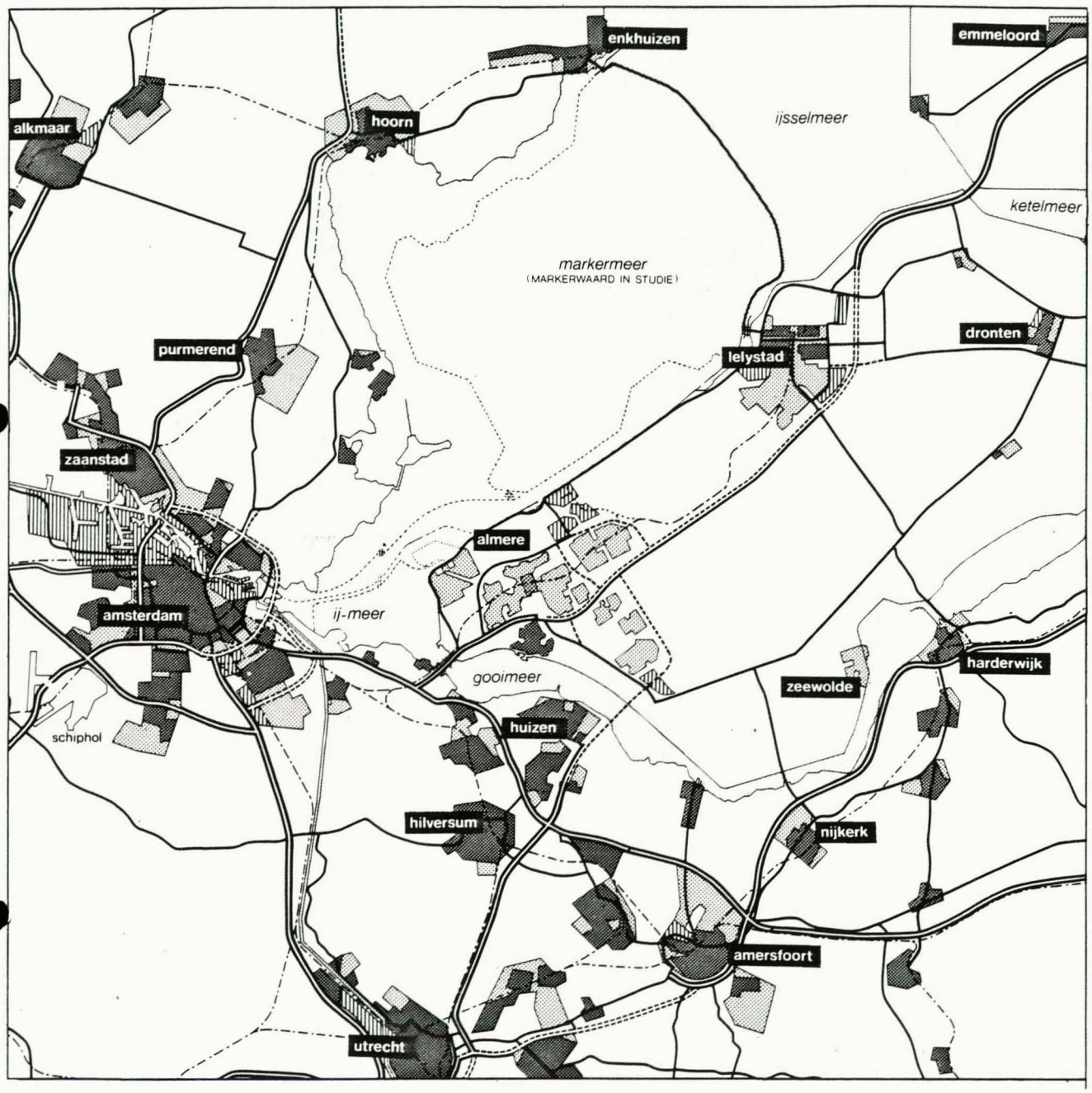
Sedert het begin van de vijftiger jaren is aan het zuidwestelijk deel van Zuidelijk Flevoland een belangrijke rol toebedeeld als opvanggebied voor overloop van bewoners en bedrijven uit het overvolle noordelijk deel van de Randstad Holland. Om te kunnen fungeren als overloopgebied, wordt in Zuidelijk Flevoland de groeikern Almere ontwikkeld. Deze groeikern zal uit meerdere deelkernen zijn samengesteld.
Om de in de Verstedelijkingsnota aan Almere als groeikern opgedragen taakstelling uit te kunnen voeren, is in 1975 de ontwikkeling van de eerste kern Almere-Haven (maximaal 25.000 inwoners) en in 1979 de bouw van de tweede kern Almere-Stad (100.000 à 110.000 inwoners) ter hand genomen. In 1983 zal de bouw van Almere-Buiten moeten starten, opdat in 1984 de eerste van de 40.000 à 50.000 inwoners kunnen worden gehuisvest met de bijbehorende voorzieningen en werkgelegenheid. Het recentelijk goedgekeurde Ontwerp Structuurplan Almere-Buiten is hiertoe de eerste stap geweest. Als tweede voorbereidende stap is het eerst te ontwikkelen gedeelte van Almere-Buiten nader verkend en uitgewerkt in een structuurschets. Het betreft de noordwesthoek van de kern, ook wel het 1ste kwadrant genoemd (zie figuur 4).
Nadat de plannen voor de woonbuurten B en C, het groengebied F, het bedrijventerrein E en het Centrum-Noord ontwikkeld zijn, volgt hier de presentatie van de woonbuurt D. Het onderhavige plan wordt gepresenteerd in de vorm van een plan ex artikel 11 van de Wet op het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders". Dit als belangrijke (juridische) schakel naar de hierna op te stellen, op de bouw en aanleg toegespitste, gedetailleerde plannen voor de concrete woningbouw- en andere projecten.

1.2. Kenmerken van Almere-Buiten

Kenmerkend voor het structuurplan voor Almere-Buiten is het groene rechthoekige netwerk, waarbinnen de buurten alsmede het centrumgebied een plaats hebben gekregen. De groene zones, waaruit dit netwerk is opgebouwd, bieden plaats aan diverse voorzieningen die in betekenis veelal boven het buurtniveau uitgaan.
Naar het centrum toe lopen de woningdichtheden op, evenals binnen de buurten naar de openbaar vervoerhaltes toe. Hierdoor wordt bereikt, dat zoveel mogelijk woningen dicht bij de voorzieningen zijn gelegen, waaronder de twee N.S.-stations.
Door in de verder van het centrum gelegen woonbuurten buurtvoorzieningen overwegend nabij de openbaar vervoerhaltes te situeren, treft elke inwoner de benodigde dagelijkse voorzieningen binnen loopafstand aan.
Almere-Buiten is opgebouwd uit 12 woonbuurten, die elk al naar gelang de omgevingskenmerken een eigen karakteristiek kunnen krijgen.
In Almere-Buiten is, behalve voor het wonen, ook ruimte voor het werken. Zo zijn er gebieden van verschillende omvang voor bedrijven en kantoren: middelschalige bedrijventerreinen, kleinschalige bedrijventerreinen, kantoorlocaties in het centrum en verspreide bedrijfsbebouwing.

Bij de verkeersafwikkeling hebben voetgangers, fietsers en openbaar vervoer de hoogste prioriteit. In het gehele stedelijke gebied van Almere-Buiten is een openbaar vervoersbaan geprojecteerd voor snelle en comfortabele busverbindingen. De halten zijn zodanig gesitueerd, dat gemiddeld 90 % van alle inwoners binnen 400 meter van een halteplaats woont, terwijl ook een groot deel van de arbeidsplaatsen binnen loopafstand ligt.
De woongebieden onderling, het centrum, de recreatievoorzieningen en de werkgebieden zijn voor fietsers en voetgangers verbonden door middel van meestal vrijliggende fiets- en voetpaden. Deze paden kruisen de hoofdwegen overwegend ongelijkvloers door middel van tunneltjes, zodat er veilige en beschut gelegen routes ontstaan.
De hoofdontsluiting voor de auto geschiedt via centrale kernhoofdwegen. Deze hoofdwegen zijn tussen de woongebieden gesitueerd en doen het centrumgebied aan.
In de woongebieden is daardoor als regel geen doorgaand verkeer aanwezig, waardoor fietsers en voetgangers een veilig gebied aantreffen.
De ligging van Almere-Buiten aan het open landschap wordt benadrukt door de gestrektheid van het groene netwerk en de relaties met het buitengebied. Karakteristiek is, dat de hoofdverkavelingsrichting in het landelijk gebied wordt voortgezet binnen de kern.
Figuur 3 geeft de plankaart behorend bij het structuurplan voor Almere-Buiten weer.

figuur 1
almere in de regio



water

huidige en toekomstige stedelijke bebouwing

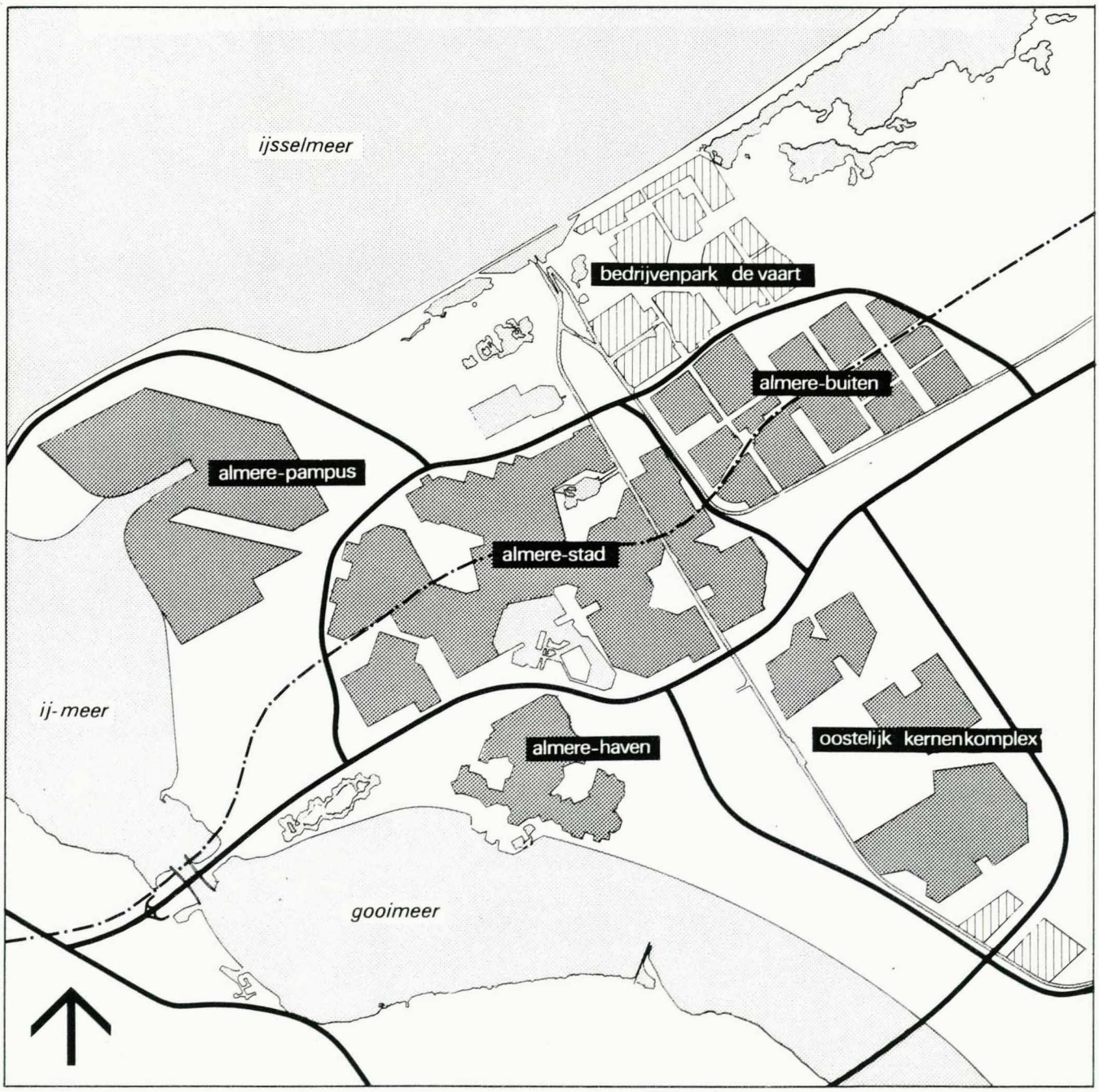
werkgebieden

wegen

spoorlijn

0 5 10 15 20 km

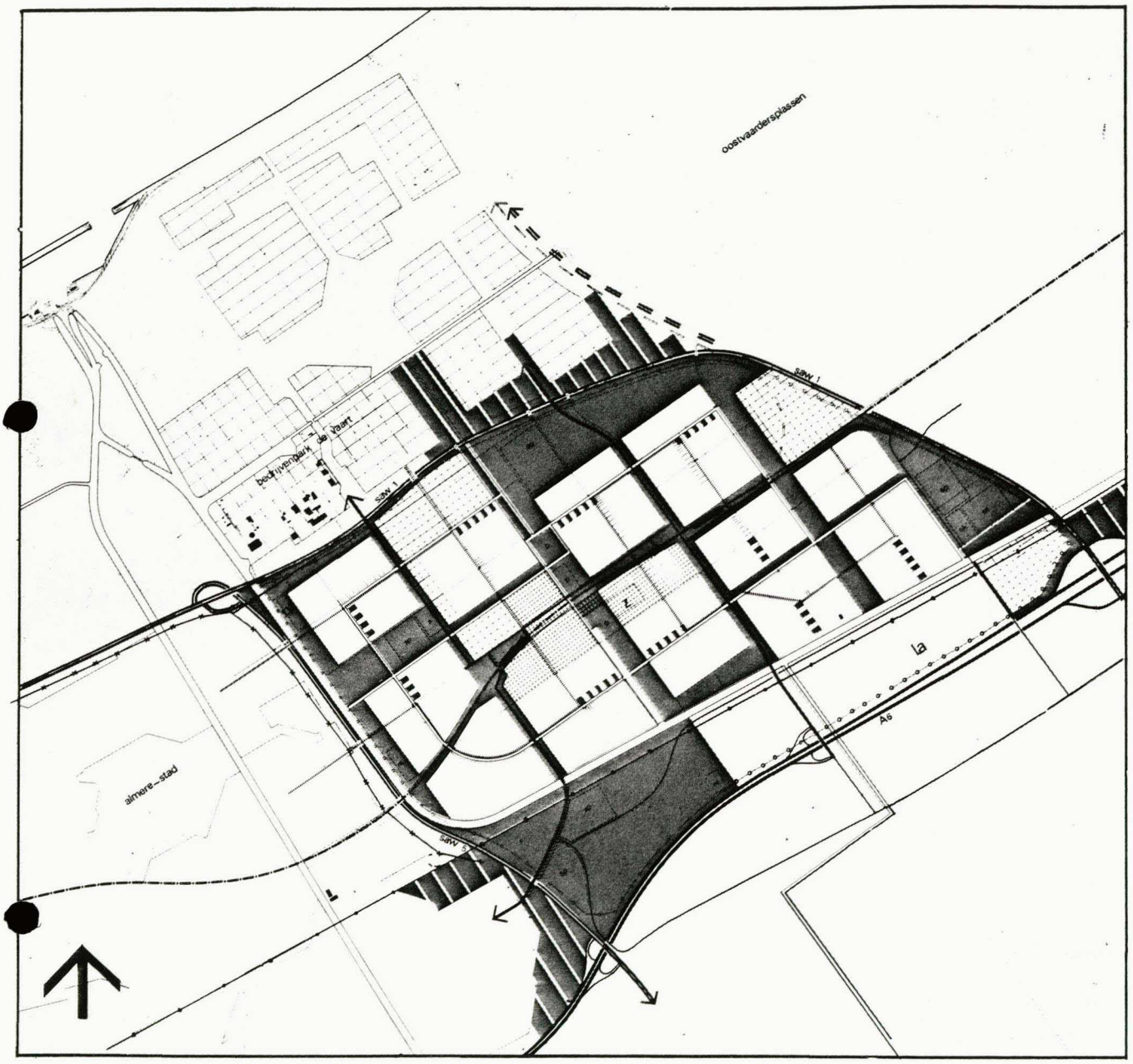
figuur 2
almere, meerkernige opzet



water
stedelijk gebied
bedrijvenpark
wegen
spoorlijn

0 1 2 3 4 km

figuur 3
ontwerp structuurplan almere-buiten juni 1980

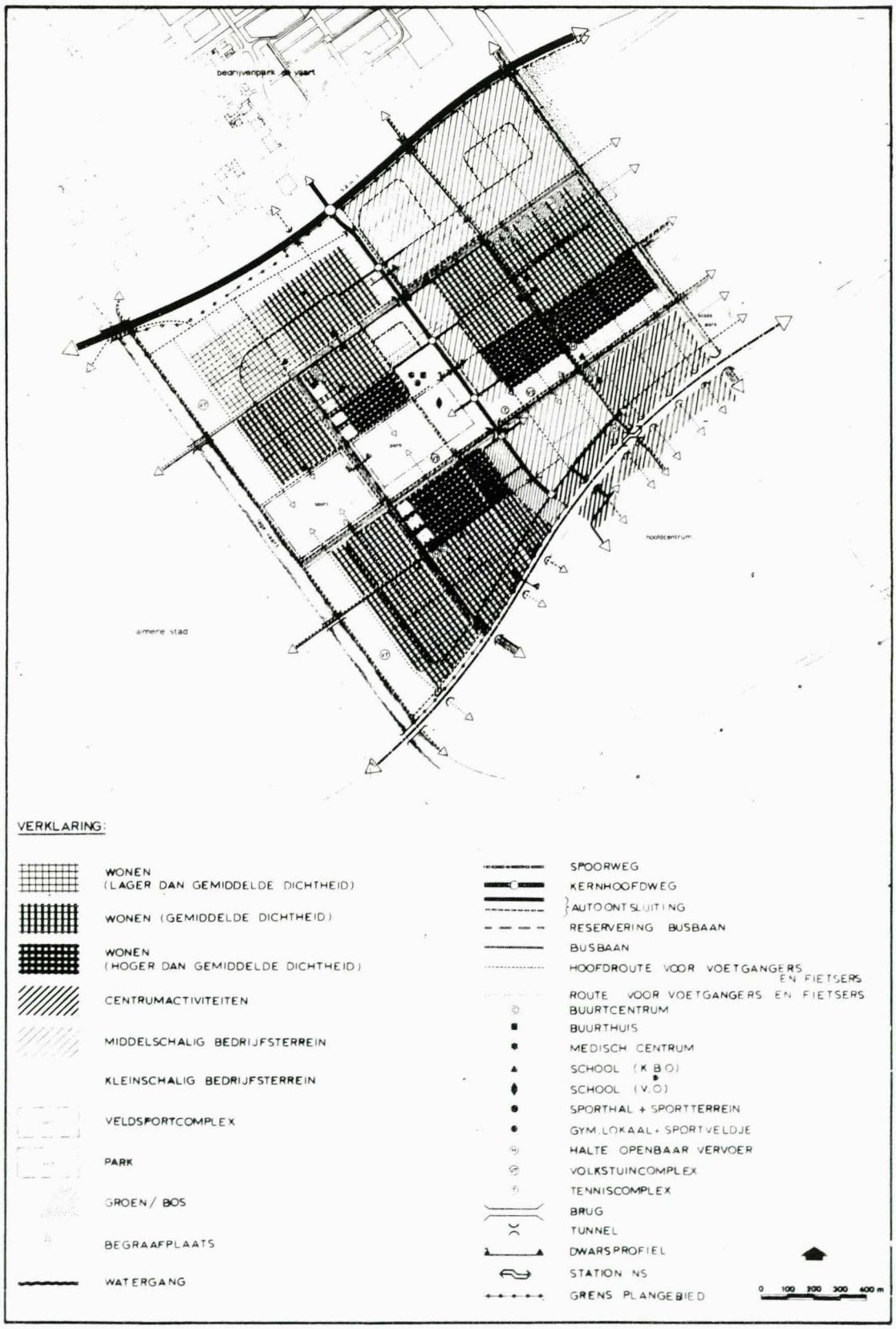


0 0.5 1 1.5 km

- woongebied
- centrumgebied
- buurtcentrum
- bedrijventerrein
- la landbouwgebied

- rijksweg
- stadsautoweg
- kernhoofdweg
- wijkweg
- overige weg
- openb. vervoersbaan
- spoorweg met station
- spoorweg in studie
- langzaam verkeersroute
- hoogspanningsleiding
- leidingstraat
- plangrens

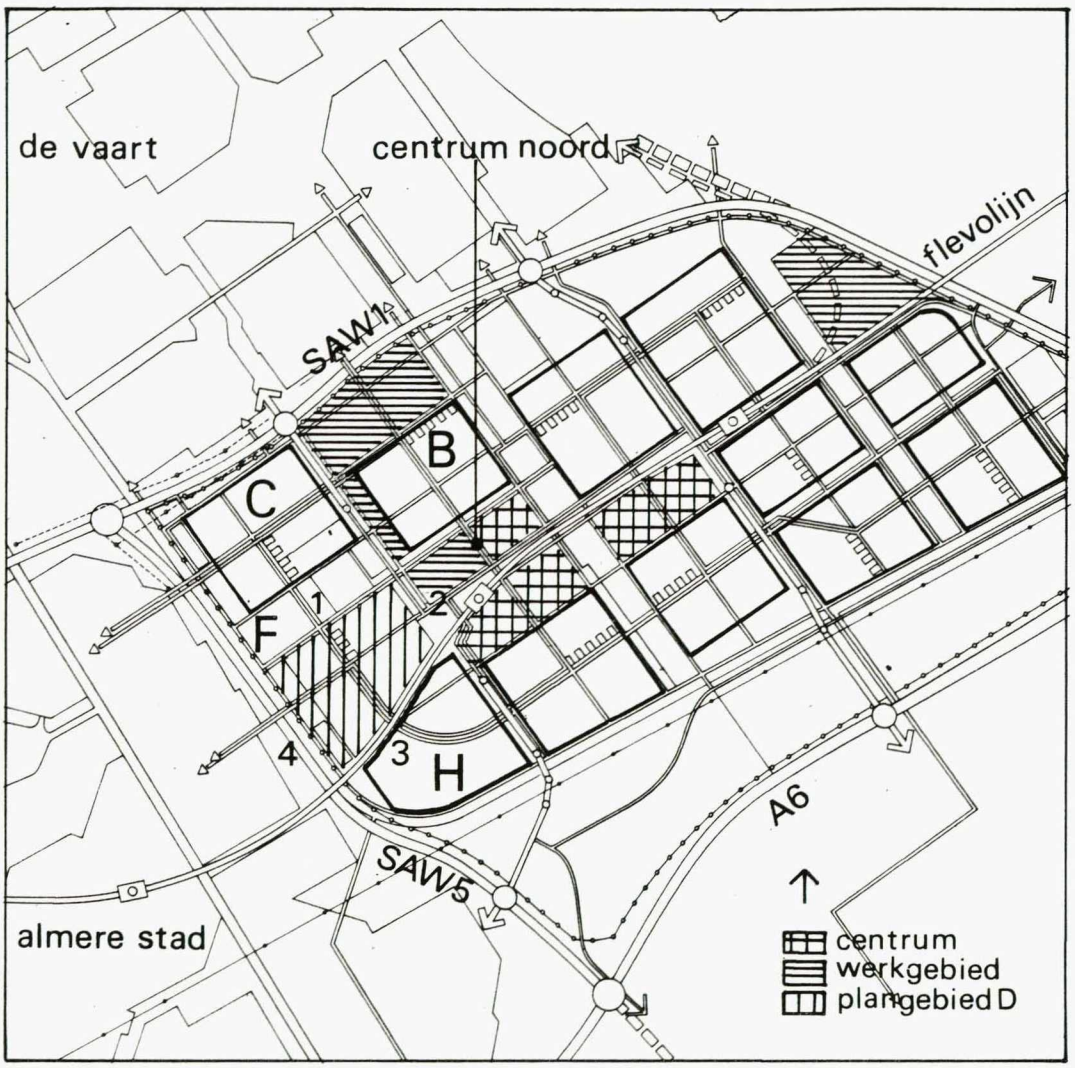
figuur 4
almere – buiten structuurschets
1ste kwadrant februari 1981



2

2. RUIMTELIJKE EN STEDEBOUWKUNDIGE GEGEVENS

2.1. Het plangebied D



Ligging, begrenzing en oppervlakte

Op bijgaand kaartje is de ligging van buurt D aangegeven. Buurt D is de derde woonbuurt van het eerste kwadrant van Almere-Buiten. Van dit eerste kwadrant zijn inmiddels plannen (ex artikel 11) in procedure gebracht voor buurt B, bedrijventerrein E, buurt C en groengebied F, Centrum-Noord en de Flevolijn.

Een aantal van de plannen is bepalend voor de plangrens van buurt D. Dat zijn:

1. in het noorden buurt C en groengebied F;
2. in het oosten Centrum-noord;
3. in het zuiden de Flevolijn;
4. in het westen door de Lage vaart; de as hiervan vormt de plangrens.

De oppervlakte van het plangebied is circa 70 ha.

Topografie

Het plangebied is in het noordoosten opgespoten met 1 m. zand. Het zuidwestelijk deel van het te bebouwen gebied zal in de loop van 1982 eveneens met 1 m. zand worden opgehoogd.
In het groengebied langs de Lage Vaart zijn in 1980 en 1981 twee bosstroken ingeplant met respectievelijk breedtes van 40 en 25 m. In het niet-opgehoogde gedeelte van het plangebied is een kavelsloot aanwezig die op de Lage Vaart uitmondt.

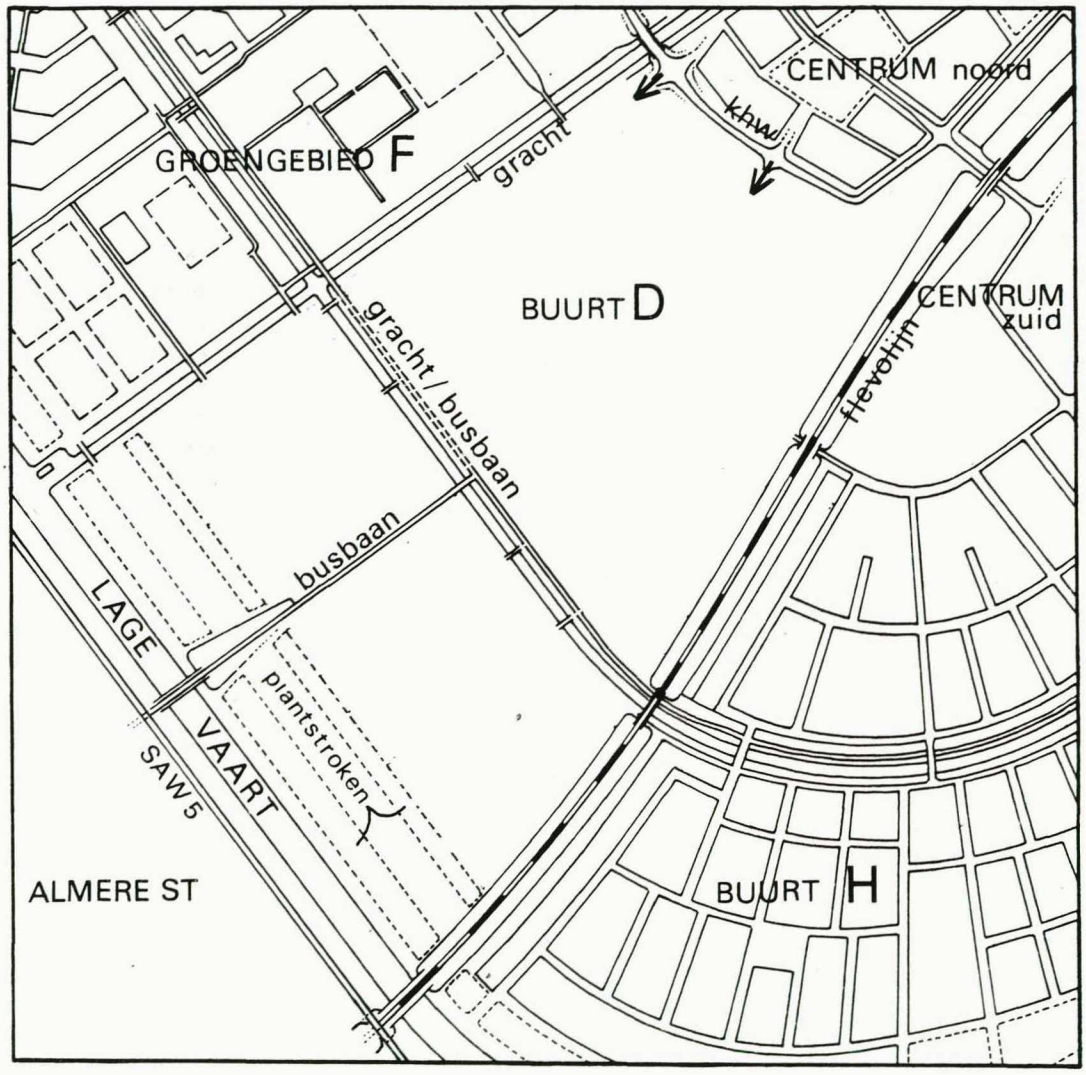
Bodemgegevens

Het profiel bestaat vanaf het oorspronkelijke maaiveld uit holocene kleilagen met een dikte van 5,00 - 7,00 m. Daaronder bevindt zich het pleistoceen (zand) waarin leemhoudende lagen voorkomen. Het opgehoogde maaiveld ligt op ca. 3,25 m. - NAP. Na zetting zal de uiteindelijke maaiveldhoogte ca. 3,80 -NAP bedragen.
De funderingsdiepte zal afhankelijk van de aard van de bebouwing ca. 12,00 m. zijn. In de bestaande zandophoging is een kruislings drainagesysteem aanwezig op een diepte van ca. 1,70 m. en 1,90 m. ÷ (opgehoogd) maaiveld. De te maken zandophoging zal mettertijd eveneens worden gedraineerd. Aan de noordwestzijde van het plangebied en haaks daarop in zuidoostelijke richting is de aanleg van grachten in voorbereiding.
Deze grachten krijgen een bodemdiepte van 7,00 m. -NAP, bij een waterpeil van 5,80 m. -NAP.

Leidingen

Langs de kernhoofdweg (K.h.w.) in voorbereiding, dient op een afstand van ca. 30,00 m. uit de as een strook te worden gereserveerd voor de aanleg van leidingen waaronder stadsverwarming. Deze strook heeft een breedte van 10,00 m.
Voorts moet rekening gehouden worden met reserveringen voor kabels en leidingen aan weerszijden van de belangrijkste buurtontsluitende wegen ter breedte van ca. 3,00 m.

2.2. Stedebouwkundige gegevens



Het plangebied wordt omringd door achtereenvolgens:

- de Lage Vaart met ten westen daarvan de SAW 5 en het stedelijk gebied van Almere-Stad;
- het groengebied F, onderdeel van het groene netwerk van Almere-Buiten;
- het Centrum-noord; onderdeel van het hoofdcentrum van Almere-Buiten waarvan het zwaartepunt zich ten zuiden van de spoorbaan bevindt;
- de 5 m. hoge spoordijk, met de ten zuiden daarvan gelegen woonbuurt H.

Voor wat betreft het eerstgenoemde gebied is de brug over de Lage Vaart vermeldenswaard, omdat deze een directe relatie tussen het hoofdcentrum van Almere-Buiten en Almere-Stad voor het langzame verkeer en de bus mogelijk maakt. De situering van deze route in buurt D vraagt in dat verband bijzondere aandacht.

Het inspelen op het groengebied F is van belang, omdat hier voor de bewoners van buurt D niet alleen de groene ruimten van enige omvang gesitueerd zijn, maar ook omdat er voor de bewoners voorzieningen zijn ondergebracht als nutstuinen en onderwijs- en sportaccommodaties. De nabije ligging van het hoofdcentrum met daarin opgenomen één van de twee N.S.-stations van Almere-Buiten vraagt een zodanige inrichting van het plangebied, dat zoveel mogelijk bewoners van dit gegeven kunnen profiteren. In dat kader dient een zorgvuldige verdeling van dichtheden en het traceren van comfortabele verbindingswegen uitgangspunt te zijn.

De relaties met buurt H worden onderhouden door een drietal onderdoorgangen in het dijklichaam van de spoorlijn.

Tot de elementen die voorts richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van het plangebied, behoren de voor de polder karakteristieke Lage Vaart, de langs de Lage Vaart aangelegde plantstroken en de gestrekte tracés van de ontworpen grachten en busbanen binnen het plangebied. Bij het opzetten van de ruimtelijke structuur van buurt D ligt het, voor wat betreft het hanteren van hoofdrichtingen, meer voor de hand om op de bovengenoemde elementen in te spelen dan op de tracering van de verhoogde spoorlijn.
In het onderstaande worden de kenmerken van de randen van het plangebied weergegeven.

Zuidwestrand

In het gebied tussen de Lage Vaart en de stadsautoweg (SAW 5) is, teneinde geluidsoverlast in buurt D te voorkomen, ruimte gereserveerd voor geluidwerende voorzieningen. Langs de oostzijde van de Lage Vaart is een hoofdroute voor het langzaamverkeer gesitueerd. De twee reeds aangelegde plantstroken zullen in de toekomst de Lage Vaart een zeker monumentaal karakter geven. Bij de planontwikkeling zullen in dit licht gezien, slechts bescheiden aanpassingen van deze beplanting mogen plaatsvinden. De verbinding over de Lage Vaart ligt ca. 5,00 m. boven het maaiveld. Voor het overwinnen van het hoogteverschil is, gerekend vanaf de waterkant, een afstand van ruim 200,00 m. vereist.

Noordwestrand

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door een gracht. Ten behoeve van de verbindingen met het groengebied F en woonbuurt C is een zestal bruggen geprojecteerd. Vier bruggen zijn in principe voor voetgangers en fietsers bedoeld.

De twee overige bruggen bieden behalve aan het langzaamverkeer, plaats aan het autoverkeer van en naar de nutstuinen en het sportveldencomplex. De verbinding naar het laatstgenoemde complex sluit tevens aan op een ondergeschikte verbinding naar buurt C. Van een zevende verbinding is sprake wanneer de tussen C en D gelegen busbaan, die in de huidige plannen als reserve is opgenomen, in uitvoering wordt genomen.

Noordoostrand

Het plangebied wordt aan de noordoostrand van Centrum-noord gescheiden door een kernhoofdweg. De weg beschikt voor het ontsluiten van het plangebied voor de auto over een tweetal aansluitingen. Tussen de twee aansluitingen bevindt zich een onderdoorgang voor het langzaamverkeer. Langs de kernhoofdweg is in het plangebied een strook van kabels en leidingen gesitueerd.
Tussen het eerste (noordelijke) en het tweede aansluitpunt treden zodanige verkeersintensiteiten op, dat op een afstand van 70 meter uit de weg sprake is van een geluidsniveau van 55 dB(A). Na het tweede aansluitpunt ligt de 55 dB(A)-lijn op een afstand van 50 meter uit de kernhoofdweg.
In het aanliggende hoofdcentrumgebied zijn conform het structuurplan voor Almere-Buiten voorzieningen gedacht, die gericht zijn op doe-het-zelf activiteiten en vrijetijdsbesteding, alsmede kantoren en woningen.

Zuidoostrand

Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied door een spoordijk gescheiden van buurt H. In het dijklichaam van de spoorlijn bevinden zich drie onderdoorgangen.
De eerste onderdoorgang langs de Lage Vaart is ingericht voor voetgangers en fietsers en een ondergeschikte autoverbinding tussen de buurten D en H.
De tweede onderdoorgang bevindt zich ter hoogte van de gracht. Hier is het dijklichaam onderbroken om tussen het plangebied en de buurt H een aantal verbindingen mogelijk te maken. De onderdoorgang biedt plaats aan een autoroute, een hoofdverbinding voor het langzaamverkeer, een gracht, een busbaan en een tweede-secundaire-verbinding voor het langzaamverkeer.

Een derde onderdoorgang, circa 400 meter oostelijker van de gracht gesitueerd, is primair bedoeld voor voetgangers en fietsers, waarbij beperkt gebruik door het autoverkeer mogelijk is.

3

3. PROGRAMMATISCHE INFORMATIE

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden voor de onderwerpen wonen, voorzieningen en verkeer en vervoer de globale programmatische basisgegevens voor het onderhavige plangebied weergegeven.
Voor achtergrondinformatie met betrekking tot de behandelde onderwerpen (onderzoeksgegevens, uitgangspunten en dergelijke) wordt verwezen naar het recentelijk goedgekeurde Ontwerp Structuurplan Almere-Buiten. In dit structuurplan wordt uitvoerig op deze onderwerpen ingegaan.

3.2. Wonen

De oppervlakte van het onderhavige plangebied (buurt D en 3.F.2.) bedraagt ca. 70 ha. Uit de ruimtebalans blijkt, dat ca. 45 ha. hiervan voor "wonen" beschikbaar is.
De rest van het terrein van buurt D wordt gebruikt voor openbaar vervoerbanen, voorzieningen, klein bedrijventerrein, reserveterreinen, nutstuinen, bovenbuurts groen en water (w.o. de Lage Vaart).
De capaciteit van buurt D bedraagt minimaal 1.650 woningen en maximaal 1.850 woningen. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,7 komt het inwonertal van deze buurt op 4.450 tot 5.000 inwoners.
De globale verdeling van de woningen binnen dit gebied naar financieringswijze en grootte (aantal kamers) geeft de ruimte om aanpassingen te plegen, die nodig kunnen zijn om in te spelen op actuele ontwikkelingen. Om deze reden wordt gewerkt met indicatieve gemiddelden, waarna een marge (naar boven en beneden) wordt genoemd.

De indicatieve verdeling van de woningen naar grootte

grootte	aandeel	marge
2 of 3 kamers	35 %	10 %
4 kamers	40 %	10 %
5 kamers	20 %	10 %
6 kamers of meer	5 %	4 %
Totaal	100 %	

Ca. 30 % van de woningen is te realiseren als koopwoning. Het accent in de verdeling naar woninggrootte ligt bij deze woningen op 4 en 5 kamers.
Ca. 70 % is te realiseren in de beide huurcategorieën (woningwet en premie(corporatie)huur).

Indicatieve verdeling van de woningen naar financieringswijze

financieringswijze	indicatief aandeel	marges
1. woningwet	58 %	+ of - 4 %
2. premiekoop A	16 %	+ of - 4 %
3. premie(corp.)huur	10 %	+ of - 3 %
4. premiekoop B	9 %	+ of - 3 %
5. vrije sector (gem. gar.)	4 %	+ of - 2 %
6. vrije sector	3 %	+ of - 2 %
totaal	100 %	

De categorieën woningwet en premiekoop A zijn onderling uitwisselbaar, evenals de categorieën premiehuur en premiekoop B.

Indicatieve verdeling naar woonvorm

- Ongeveer 13 - 17 % van de woningen kan in gestapelde bouw worden gerealiseerd (incl. 1ste woonlaag). Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt als regel 4. De meergezinshuizen op de begane grond als regel een tuin.
  De overige woningen in deze buurt (85 %) zijn als eengezinshuis uit te voeren. De tuingrootte van deze woningen bedraagt tenminste 60 m2.
  Bij de verdeling van de woningen naar woningplattegrond (oriënteering en vorm woonkamer, open of gesloten keuken enz.) moet er sprake zijn van een zoveel mogelijk op de woonwensen van de toekomstige bewoners afgestemd aanbod.
- Het aandeel bejaardenwoningen bedraagt vooralsnog ca. 4 % van het totaal aantal woningen. Deze bejaardenwoningen moeten overwegend in de nabijheid van het buurtcentrum (winkel, openbaar vervoerhalte) liggen.
  De bejaardenwoningen kunnen (ten dele) op de begane grond van de meergezinswoningen worden gesitueerd.
- Het aandeel woningen voor minder-draagkrachtigen, alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, bedraagt vooralsnog 4 % van het totaal. De gedachte gaat uit naar kleine 2-kamerwoningen of -eenheden.
- In enkele, nader aan te wijzen bouwplannen moet rekening gehouden worden met de situering van een aantal, eventueel later aan te passen, woningen ten behoeve van lichamelijk gehandicapten.

Woningdichtheid en grondgebruik

Uit de indicatieve verdeling naar financieringswijzen resulteert een gemiddelde dichtheid in het zuiver woongebied van minimaal 38 woningen per hectare. In het gebiedsdeel, dat binnen de straal van 800 m. rond het spoorwegstation is gelegen, moet in het zuiver woongebied de dichtheid echter altijd minimaal 40 woningen per hectare bedragen. Bij de berekening van de capaciteiten en dichtheden worden de volgende richtlijnen gehanteerd:

- voor de categorieën woningwet en premiekoop A in eengezinsbebouwing bedr-agt de gemiddelde dichtheid ca. 39 woningen per hectare netto.
  De meergezinswoningen in deze categorieën zijn te bouwen in een gemiddelde nettodichtheid van ca. 61 won./ha.
  De gemiddelde kavelgrootten zijn respectievelijk 140 m2 en 65 m2;
- voor de categorieën premiehuur en premiekoop B dient ca. 35 woningen per hectare te worden aangehouden. De gemiddelde kavelgrootte bedraagt in dit geval ca. 165 m2;
- de H.A.T.-eenheden (voor huisvesting van alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens) zijn te bouwen in een dichtheid van ca. 120 woningen/ha., bij een hoeveelheid uit te geven terrein van ca. 35 m2/ woning of eenheid;
- de bebouwing van de vrije sectorgebieden varieert in dichtheid van 15 tot 25 woningen per hectare. De hoeveelheid uit te geven terrein bedraagt ca. 200 tot ca. 600 m2 per woning.

Bij de uitwerking van het plan moet gestreefd worden naar een aandeel uitgeefbaar terrein van minimaal 55 % van het zuiver woongebied.

3.3. Voorzieningen

Buurtcentrum

Voor de voorziening in de dagelijkse levensbehoeften dient buurt D te beschikken over een buurtcentrum. In dit buurtcentrum moet ruimte zijn voor met name een supermarkt. Verder is het mogelijk om gekoppeld aan de supermarkt een bankfiliaal, een buurtcafé, een snackbar en enige kleinschalige kantoorruimten op te nemen. Inclusief parkeren moet voor het buurtcentrum ca. 0,5 ha. gereserveerd worden. Het buurtcentrum moet centraal in het woongebied gesitueerd worden en gekoppeld zijn aan de openbaar vervoerhalte en enkele langzaamverkeerroutes.

Sociaal-culturele en medische voorzieningen

De inwoners van buurt D zullen voor een buurthuis in principe zijn aangewezen op buurt C, aan de overzijde van groengebied F, danwel op buurt H, aan de overzijde van de spoorbaan. Een medisch centrum bevindt zich volgens de huidige inzichten in de nabijheid van het buurthuis in buurt C.

Basisonderwijs

Gezien de omvang van buurt D bestaat er behoefte aan maximaal 4 reserveringen van elk 0,5 ha. voor een 8-klassige k.b.o.-school. Voor de schoolsport zijn maximaal twee gymlokalen met schoolsportveld nodig, die volgens de huidige inzichten op maximaal 500 meter van de scholen mogen liggen. De ruimtebehoefte is ca. 0,5 ha per gymlokaal. Indien gewenst kan op één der reserveringen voor de gymlokalen een sportzaal worden gerealiseerd. Dan vervalt de noodzaak van een reservering voor een tweede gymlokaal.

Groenvoorzieningen, sport en recreatie

In het zuiver woongebied kan gemiddeld 46 m2 per woning openbaar groen worden gerealiseerd. Door plaatselijke concentratie van dit verkavelingsgroen is het mogelijk verspreid in de buurt speelplekjes op te nemen. De loopafstanden naar de speelplekjes bedragen maximaal 100 meter, terwijl er sprake moet zijn van een optimale spreiding over de gehele buurt. De grotere plekken zijn eveneens evenwichtig over de woonbuurt verspreid gedacht.
In deelgebied 3.F.2. is ten behoeve van nutstuinen een terrein van ca. 1,2 ha. te reserveren.
Een ander recreatief element in deze woonbuurt wordt gevormd door een centrum kleine zaalsporten, dat door haar bovenbuurtse functie een aan de openbaar vervoerhalte gekoppelde lokatie behoeft. De geschatte terreinbehoefte van deze voorziening is ca. 0,5 ha.

Ontwikkelingsreserveringen

Het is wenselijk in het plangebied enkele ontwikkelingsreserveringen op te nemen. Deze terreinen kunnen een functie vervullen tijdens de totstandkoming van de buurt. Tevens dienen deze terreinen voor het opvangen van onvoorziene ontwikkelingen. Als voorbeelden kunnen worden gegeven: het beschikbaar hebben van plekken, waar tijdelijk noodvoorzieningen kunnen worden geplaatst (winkels, vergaderruimten), en waar in een later stadium wellicht een extra school of woningen voor bijzondere categorieën bewoners kunnen worden gerealiseerd. Ca. 1,5 ha. gespreid over een drietal lokaties lijkt in dit geval voldoende.

Technische voorzieningen

Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met een langs de westzijde in de K.h.w. geprojecteerde reservering voor kabels en leidingen, ter breedte van 10,00 meter. Voorts dient bij de uitwerking rekening gehouden te worden met de situering van transformatorhuisjes (1 per 120 à 150 woningen), met een buitenwerkse afmeting van ca. 3,60 m. x 6,30 m.
Gezien de voorgenomen aanleg van stadsverwarming moet worden gerekend op de plaatsing van regelkamers in het woongebied voor de stadsverwarming (1 op 150 woningen). Deze hebben ongeveer dezelfde afmetingen als de transformatorhuisjes. Het is mogelijk dat de regelkamers als een bouwkundige voorziening worden gecombineerd met de trafohuisjes. In die gevallen bedragen de afmetingen ca. 7,00 m. x 6.30 m.

Werken

Het is wenselijk in buurt D enige ruimte te reserveren voor een kleinschalige bedrijventerrein. Als lokatie gaat de voorkeur uit naar een ligging aan de kernhoofdweg. Op die wijze blijft extra autoverkeer buiten de woongebieden en kan er eventueel worden geprofiteerd van de geluidwerende functie van deze bedrijvenstrook. Om deze laatste reden is ook een lokatie langs de spoordijk denkbaar.
De kaveldiepte bedraagt ca. 25 of ca. 50 m. De gedachten gaan uit naar kavels met een oppervlakte van 250 tot 2.500 m2.
Voorts moet het mogelijk zijn, verspreid over het woongebied, verhuurbare ruimten op te nemen. Deze ruimten worden geïntegreerd in de verschillende woningbouwprojecten. De oppervlakte per ruimte bedraagt 60 tot 70 m2. Als mogelijke functies wordt gedacht aan milieuvriendelijke vormen van werkgelegenheid, extra voorzieningen, ateliers, collectieve ruimten of peuterspeelzalen (bij koppeling van 2 ruimten). Gerekend kan worden op maximaal 1 ruimte per 65 woningen.

3.4. Verkeer en vervoer

In het verlengde van het Ontwerp-Structuurplan voor Almere-Buiten zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- de opdeling van de buurt in verkeers- en verblijfsgebieden komt de verkeersveiligheid ten goede;
- een hiërarchische structuur van de auto-ontsluiting;
- prioriteit voor voetgangers en fietsers en het openbaar vervoer.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt in zuidwestelijke richting doorsneden door een vrije busbaan, die vanuit Almere-Stad in de richting ZW-NO naar het hart van de buurt voert en daar in zuidoostelijke richting afbuigt naar buurt H. Op dit laatste gedeelte is de busbaan langs de gracht getraceerd. Voor de verbinding tussen buurt D en de meer noordwestelijk gelegen woonbuurt C is tevens ruimte voor een busbaan gereserveerd. De uitvoering van dit deel van de busbaan is afhankelijk van de realisatie van het oostelijk deel van Almere-Stad. Voor de busbanen dient een verhardingsbreedte van 7,00 m. te worden gehanteerd.
Naar huidig inzicht zullen de oversteekplaatsen binnen het woongebied automatisch beveiligd worden. Daarbij is het wenselijk, dat deze op niet veel minder dan ca. 150 m. van elkaar liggen. De situering van de halteplaats hangt nauw samen met de lokatie van het buurtcentrum. Voorts moet de halte binnen een straal van 400 meter een zo groot mogelijk aantal inwoners en arbeidsplaatsen bedienen.

Voetgangers en fietsers

Voetgangers

Verplaatsingen van voetgangers binnen de buurt dienen op veilige wijze te kunnen plaatsvinden. Gezien de grote afstandsgevoeligheid van de voetganger, dient er een direct looppadennet ontworpen te worden naar de publiekaantrekkende objecten (haltes, scholen, winkels enz.) Dit houdt in, dat op vele plaatsen voorzieningen voor voetgangers aanwezig dienen te zijn, die veelal samenvallen en/of parallel kunnen lopen met de buurtontsluitingswegen, woonstraten en fietsroutes. In die gevallen zal er extra aandacht nodig zijn voor de wegprofilering.

Fietsverkeer

De hoofdroutes voor fietsers en bromfietsers hebben een maaswijdte van 300 à 400 m., waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de overige infrastructuur op stadsniveau (waterlopen, busbaan). Het hoofdroutestelsel dient aangevuld te worden met secundaire routes tot een fijnmaziger net met een maaswijdte van ca. 150 meter. Met een dergelijke maaswijdte wordt ingespeeld op de omrijgevoeligheid die bij deze vervoerswijze van wezenlijk belang is.
Zowel de hoofdroutes als secundaire routes kunnen gedeeltelijk samenvallen met de buurtstraten en de woonstraten, aangezien deze een verkeersintensiteit van minder dan ca. 300 motorvoertuigen in het avondspitsuur zullen hebben.

Autoverkeer

De belangrijkste wegen voor het autoverkeer in buurt D zijn de buurtontsluitingswegen en de aansluitingen op de kernhoofdweg. Op de buurtontsluitingswegen sluiten de verschillende woonstraten aan, waarvan de verkeersfunctie ondergeschikt is.
Hieronder volgt een typering van genoemde wegen en straten, met uitzondering van de kernhoofdweg.

Aansluitingen

De aansluitingen hebben een karakter, dat tussen dat van de kernhoofdwegen en dat van de buurtontsluitingswegen ligt. Deze aansluitingen zorgen voor een overgangsklimaat tussen de kernhoofdweg en de ontsluiting binnen het plangebied, anders gezegd tussen relatief hoge snelheden met een laag attentieniveau en lage snelheden met een hoog attentieniveau. Een dergelijke structuur kan de veiligheid ten goede komen.

De buurtontsluitingsweg

Een weg bestaande uit één rijbaan voor verkeer in twee richtingen, met een rijbaanbreedt van ca. 4,50 m. - 6,00 m. afhankelijk van het verkeersafwikkelingskarakter.

(Brom)fietsen zijn ook hierop toegestaan, aangezien de maximale uurintensiteit kleiner is dan 300 motorvoertuigen.
De kruisingen en aansluitingen zijn geregeld door middel van een voorrangsregeling, terwijl de ontwerpsnelheid 30 à 40 km. per uur bedraagt.
De buurtontsluitingsweg heeft zowel een erffunctie als een stroomfunctie. Door middel van de vormgeving en inrichting dient een aangepast rijgedrag van het gemotoriseerd verkeer te worden bewerkstelligd. Middelen om het rijgedrag in gunstige zin te beïnvloeden, zijn bijvoorbeeld:

- geen gestrekt tracé;
- eilanden in de rijbaan;
- smalle rijbaan.

De woonstraat

Een straat met een breedte van ca. 4,50 - 5,00 m., waarbij de rijruimte en loopruimte apart aangeduid kunnen worden via de keuze van verharding.
De vormgeving van de weg dient voor gemotoriseerd verkeer op een snelheid van 20 à 30 km./uur te zijn afgestemd.
De ontsluitingsdiepte kan op maximaal 200 m. worden gesteld.
Om een beperkte rijsnelheid van het gemotoriseerde verkeer te bereiken, dienen zich bij de uitwerking de volgende middelen aan:

- zo smal mogelijke rijbaan;
- haakse bochten;
- molgoten als rijbaanbegrenzing;
- klinkers in plaats van asfalt.

Woonhof

Hier is de vormgeving afgestemd op het bereikt hebben van de eindbestemming. Indien een woonhof wordt uitgevoerd als woonerf dan heeft de voetganger de hoogste prioriteit. De auto is er dan "te gast" en "zijn gedrag" dient hiermee in overeenstemming te zijn.
Voor de minimuminrichtingseisen voor een woonerf wordt verwezen naar de staatscourant van 15 september 1976 nr. 179.

Woonpad

Woonstraten en woonhoven zijn voor de auto bereikbaar; hij kan er ook parkeren.
Woonpaden echter zijn alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De automobilist blijft dus buiten de directe woonomgeving.
Dit heeft gevolgen voor het profiel, dat zeer minimaal van opzet kan zijn. Bij grotere ontsluitingsdiepten (vanaf ca. 25,00 m) dient echter wel met de bereikbaarheid voor hulpverlenende voertuigen rekening te worden gehouden (politie, brandweer, ziekenauto, reinigingsvoertuigen).

De hier beschreven ontsluitingstypen gaan hand in hand met specifieke situaties. De vraag waar en wanneer er sprake dient te zijn van een straat, hof of pad hangt direct samen met de verkaveling, de gewenste routing hierbinnen en de veiligheid.

Parkeren

Ten aanzien van het woongebied wordt uitgegaan van een trendmatig autobezit, wat leidt tot de norm van gemiddeld 1,25 parkeerplaats per woning voor bewoners en bezoekers.

Ambulance, reiniging, brandweer, politie

Alle straten in de buurt dienen toegankelijk te zijn voor bovengenoemde voertuigen. Dit geldt eveneens voor eventuele woonhoven en woonpaden met grotere ontsluitingsdiepte (ca. 25,00 m.). De minimale breedte bedraagt 4,00 m., de minimale doorrijhoogte eveneens 4,00 m.

4

4. PLANOPZET

4.1. Inleiding

Het plan voor buurt D dient een globaal karakter te bezitten.
Om een indruk te krijgen welke ruimtelijke consequenties de uitwerking van een, naar huidige maatstaven opgesteld, programma voor buurt D heeft, is een proefverkaveling vervaardigd. Enerzijds verschaft een dergelijke proefverkaveling inzicht in een van de belangrijkste bouwstenen voor de exploitatieopzet: het ruimtegebruik, anderzijds wordt men in staat gesteld de kwaliteit van het ruimtelijke beeld te beoordelen. Daarnaast wordt een indruk verkregen omtrent het functioneren van het plan.
Omdat verwacht mag worden, dat het programma in de toekomst tal van wijzigingen zal ondergaan, is bij de uiteindelijke juridische regeling van het plangebied alleen een aantal hoofdlijnen vastgelegd. Deze hoofdlijnen zijn deels ontleend aan de proefverkaveling en deels aan de ontwikkelingen in de omliggende gebieden. Vaststelling van uitsluitend hoofdlijnen maakt het mogelijk, zoals bijvoorbeeld ook blijkt uit de variantproefverkaveling voor de noordwestelijke hoek van het plangebied, om toekomstige programmawijzigingen zonder moeite op te vangen.
Tegen deze achtergrond dient de hiernavolgende omschrijving van het plan gelezen te worden.

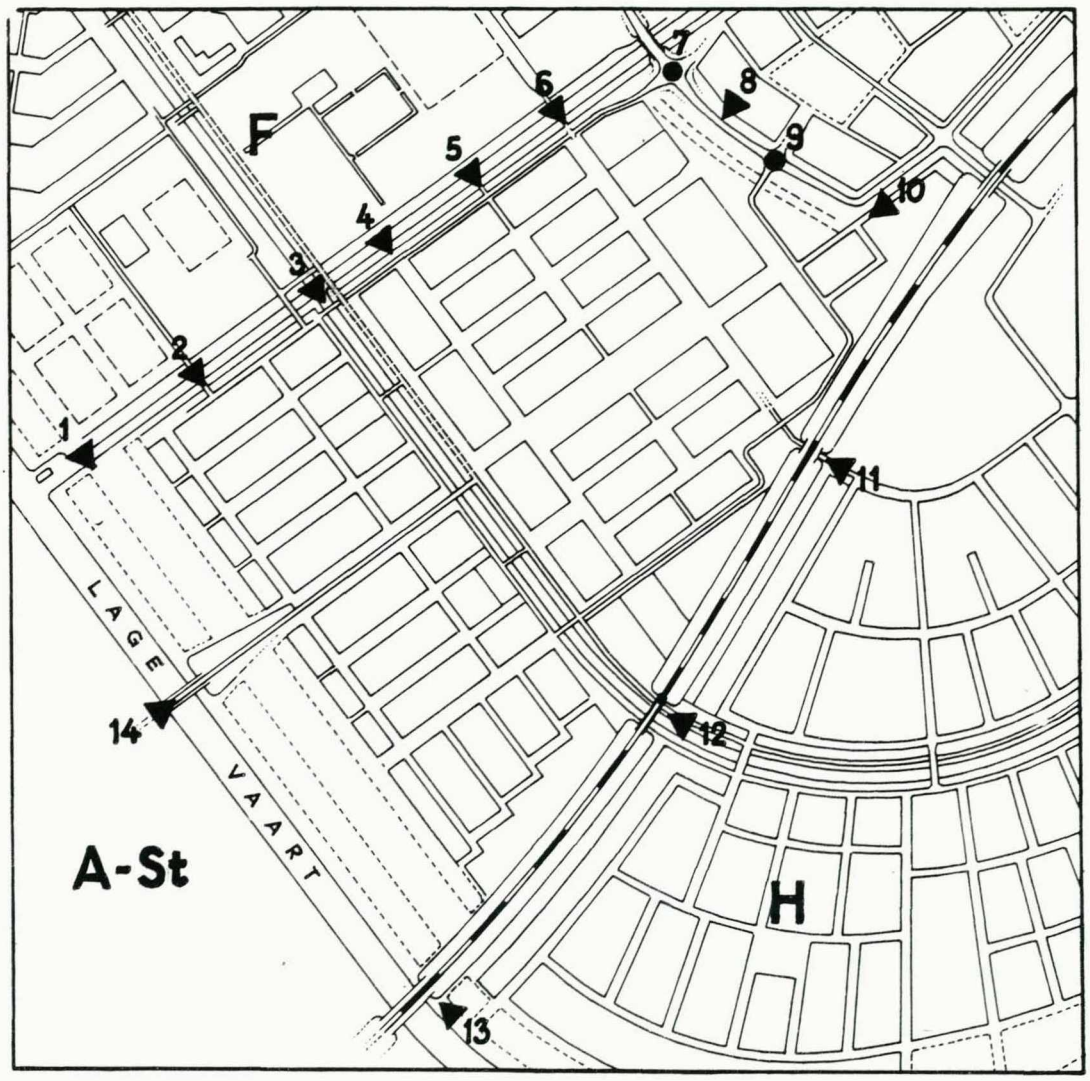
4.2. Hoofdlijnen van het plan

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door groengebied F, waarin een wijkpark, een sportveldencomplex, een voorziening voor voortgezet onderwijs en nutstuinen zijn ondergebracht. Met name het wijkpark speelt als uitloopgebied van buurt D een belangrijke rol. De inrichting van het groengebied levert voor buurt D, zoals de afbeelding op de volgende pagina laat zien, een zestal punten op waar zich verbindingsroutes van verschillende aard en gewicht aandienen.

Van deze verbindingen heeft een drietal een betekenis, die boven het niveau van de onderhavige buurt uitgaat (1, 3 en 6). Gezien de rol die zij in het westelijk deel van Almere-Buiten vervullen, zijn met name de verbindingen 3 en 6 als hoofdstructuurlijnen in buurt D opgenomen. De eerstgenoemde verbinding (3) verzorgt de relatie tussen de centra van de buurten C, D en H, terwijl de laatstgenoemde verbinding voor de relatie tussen de buurten C, D en H en het hoofdcentrum van Almere-Buiten van bijzondere betekenis is.

Van beperkter belang is een drietal verbindingen (2, 4 en 5), waarbij het accent ligt op het langzaamverkeer.

De eerste onderhoudt via het sportcomplex een onopvallende relatie ten behoeve van het langzaamverkeer met buurt C, de tweede geeft buurt D een verbinding met het nutstuinencomplex zowel voor de auto als het langzaamverkeer, terwijl de laatstgenoemde het oostelijk deel van buurt D een goede langzaamverkeersverbinding geeft met het wijkpark.



Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich Centrum-Noord, het noordelijk gedeelte van het hoofdcentrum van Almere-Buiten. Het direct aan buurt D grenzende gedeelte van dit centrumgebied is in eerste instantie bestemd voor een Doe-het-zelfcentrum. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor kantoren, bedrijven en woningen.

Van de twee langzaamverkeerverbindingen (8, 10) die zich hier voordoen, is de meest zuidelijke de belangrijkste (10). Enerzijds omdat de bewoners van buurt D via deze verbinding een directe aansluiting krijgen op het N.S.-station en anderzijds omdat de verbinding in zuidwestelijke richting aansluit op het hart van Almere-Stad. Voldoende reden om ook deze verbinding een onderdeel te laten zijn van de hoofdstructuur van buurt D.

Voor het gemotoriseerde verkeer levert de kernhoofdweg twee aansluitpunten op (7, 9). Bij het bepalen van de hoofdstructuur van de buurt zijn als uitgangspunten gehanteerd, dat geen onevenwichtige verkeersbelastingen op de buurtontsluitingswegen voorkomen en dat op de buurtontsluitingswegen de verkeersintensiteiten zo snel mogelijk afnemen.

Ten noord-oosten van het plangebied en ten zuiden van de Flevolijn, bevindt zich het grootste deel van het hoofdcentrum. Van belang voor de structuur van buurt D is de voor het langzaamverkeer ingerichte onderdoorgang in het dijklichaam van de spoorlijn (11).
De eerder genoemde hoofdverbinding (6) krijgt via deze onderdoorgang een goede aansluiting op het hoofdcentrum.
Ten zuid-oosten van het plangebied bevindt zich buurt H. Gezien het feit dat door de aanwezigheid van het dijklichaam van de spoorlijn de fysieke relaties tussen de buurten D en H beperkt zijn, speelt bij het bepalen van de hoofdstructuur van beide buurten de middelste onderdoorgang (12) een grote rol.
De centraal gelegen gracht en de daaraan gekoppelde infrastructuur is als bindend element een belangrijk onderdeel van de hoofdstructuur. Een derde onderdoorgang (13) ter hoogte van de Lage Vaart beïnvloedt de structuur van buurt D maar zeer ten dele. De onderdoorgang heeft vooral betekenis voor het goed functioneren van de zone langs de Lage Vaart.
Kenmerkend voor de zuidoostrand van het plangebied is voorts het dijklichaam van de spoorlijn, dat door zijn profilering en tracering een bijzonder element oplevert in de polderstructuur.
Als overgangsgebied is in de zuidhoek van het plangebied een wat minder compact gebouwd gebied gedacht, waar de grootste woonkavels en voorzieningen als scholen en ontwikkelingsreserveringen zijn gesitueerd.

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de Lage Vaart.
Van belang voor de structuur van de buurt is de brug over de Lage Vaart (14) die ten behoeve van voetgangers, fietsers en buspassagiers, het plangebied verbindt met het gebied van Almere-Stad.
Voor wat betreft de zone tussen de Lage Vaart en het woongebied kunnen twee kenmerken worden genoemd.
Enerzijds is deze zone onderdeel van een gebied dat sterk is betrokken op de Lage Vaart en een zeker monumentaal karakter bezit, anderzijds is de zone het uitloopgebied van de aangrenzende woonbuurten met hier en daar een wat kleinschaliger karakter.
Gezien het feit, dat in de woonbuurt D het groen van beperkte omvang is, is de betekenis van deze zone als uitloopgebied aanzienlijk. Met als gevolg dat de structuur van buurt D mede door dit gegeven bepaald is.
In de volgende paragrafen is beschreven hoe de bovenstaande hoofdlijnen nader zijn uitgewerkt.

4.3. Wonen

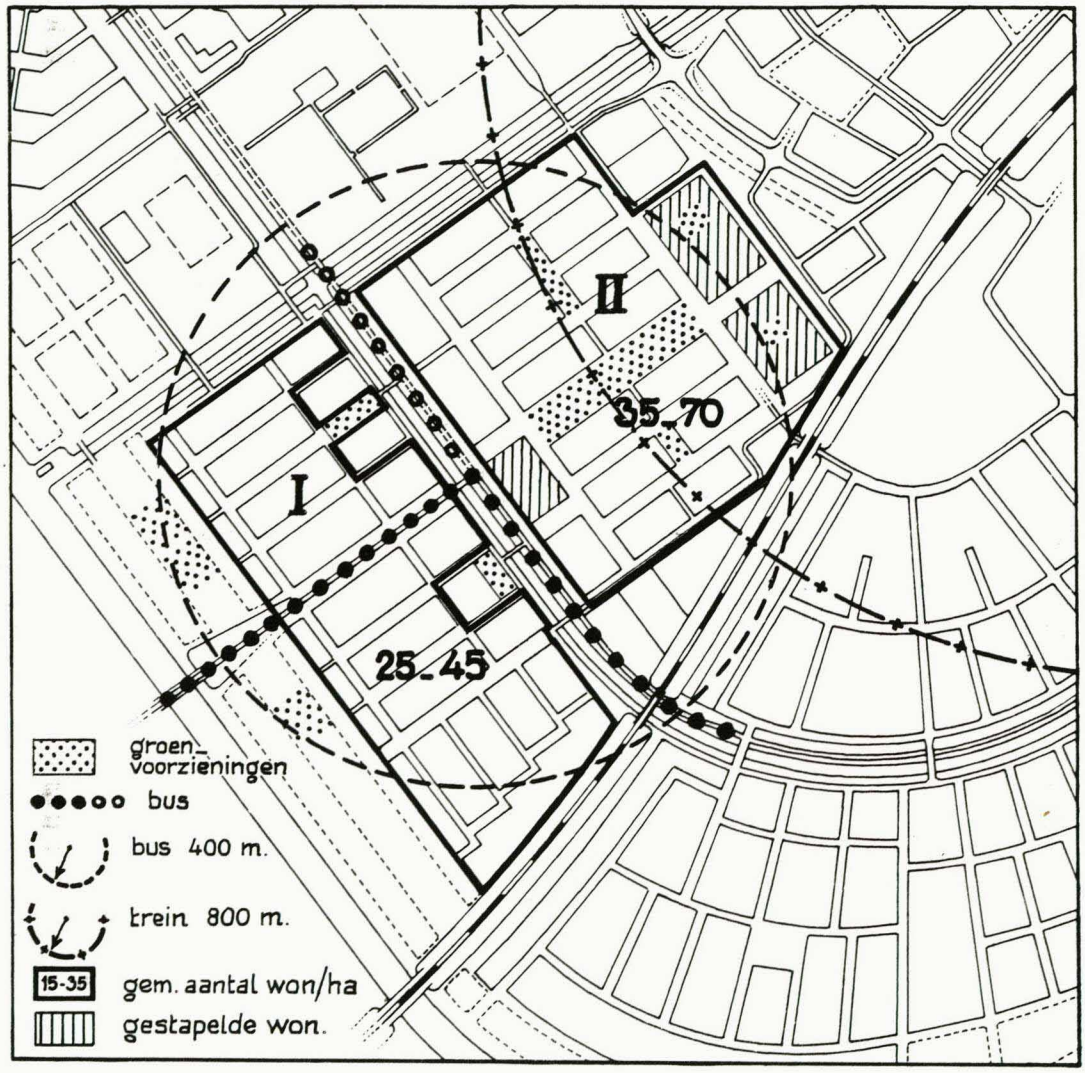
Bij het verdelen van de verschillende woningcategorieën en de daarmee samenhangende dichtheden van de buurt, heeft het openbaar vervoer een belangrijke rol gespeeld. Zo zijn de hogere dichtheden in het noordoostelijk deel van de buurt gesitueerd, teneinde voor een grote groep bewoners de afstand tot het N.S.-station in het hoofdcentrum zoveel mogelijk te beperken. De laagste dichtheden komen in de zuidwesthoek van het plangebied voor. Een gemiddelde dichtheid komt voor rond het buurtcentrum waar de halte van de bus is gesitueerd.
Een bijkomend voordeel van het situeren van de hogere dichtheden in de nabijheid van het centrum is, dat de verkeersintensiteit op de beide, op de kernhoofdweg aantakkende, buurtontsluitingswegen snel afneemt. Ter plaatse van de gestapelde bouw en het reserveterrein ligt de 55 dB(A)-lijn op 20-30 meter uit de weg. Daarna kunnen de wegen zonder problemen in de buurt ingepast worden.

In grote lijnen is buurt D onderverdeeld in een gebied ten zuidwesten (I) en ten noordoosten van de centrale gracht (II).
Gebied I heeft een dichtheid van 25-45 woningen per ha. en biedt plaats aan woningwet- en premie A-woningen (ca. 48 %), premie B-woningen (ca. 36 %) en vrije sectorwoningen (ca. 16 %).
Meergezinswoningen komen in de proefverkaveling voor het gebied I niet voor, omdat er de voorkeur aan gegeven is de gestapelde bouw enerzijds zo dicht mogelijk bij het N.S.-station te situeren en anderzijds zodanig te concentreren, dat een bouwstroom van enige omvang mogelijk wordt.
Om andere voorkeuren, zoals het situeren van hogere dichtheden rond de bushalte(n) en het meer spreiden van de gestapelde bouw, niet uit te sluiten, is in de voorschriften de mogelijkheid geïntroduceerd ook in gebied I meergezinswoningen te situeren. Het stapelingspercentage voor het gehele plangebied blijft daarbij ongewijzigd.

Gebied II heeft een dichtheid van 35-70 woningen per ha. en biedt plaats aan minimaal 60 % van het totale aantal woningen. De verdeling over de verschillende categoriën is als volgt: woningwet en premie A-woningen (eensgezinswoningen) ca. 57 %, premie B-woningen ca. 12 %, meergezinswoningen (woningwet) ca. 24 % en de HAT-eenheden ca. 7 %.

Voor het noordwestelijk van de busbaan gelegen deel van deze buurt is een drietal varianten opgezet, waarbij het al of niet situeren van woningen direct aan de, tussen buurt D en groengebied F gelegen, gracht een rol speelt (bijlage 3).

Het zuidoostelijk van de busbaan gelegen plandeel biedt langs de spoorbaan plaats aan vrijstaande en, in beperkte mate, geschakelde woningen. Op deze wijze onstaat tussen het dijklichaam van de spoorlijn en de overwegend compacte en rechthoekig verkavelde buurt D een wat groener overgangsgebied.



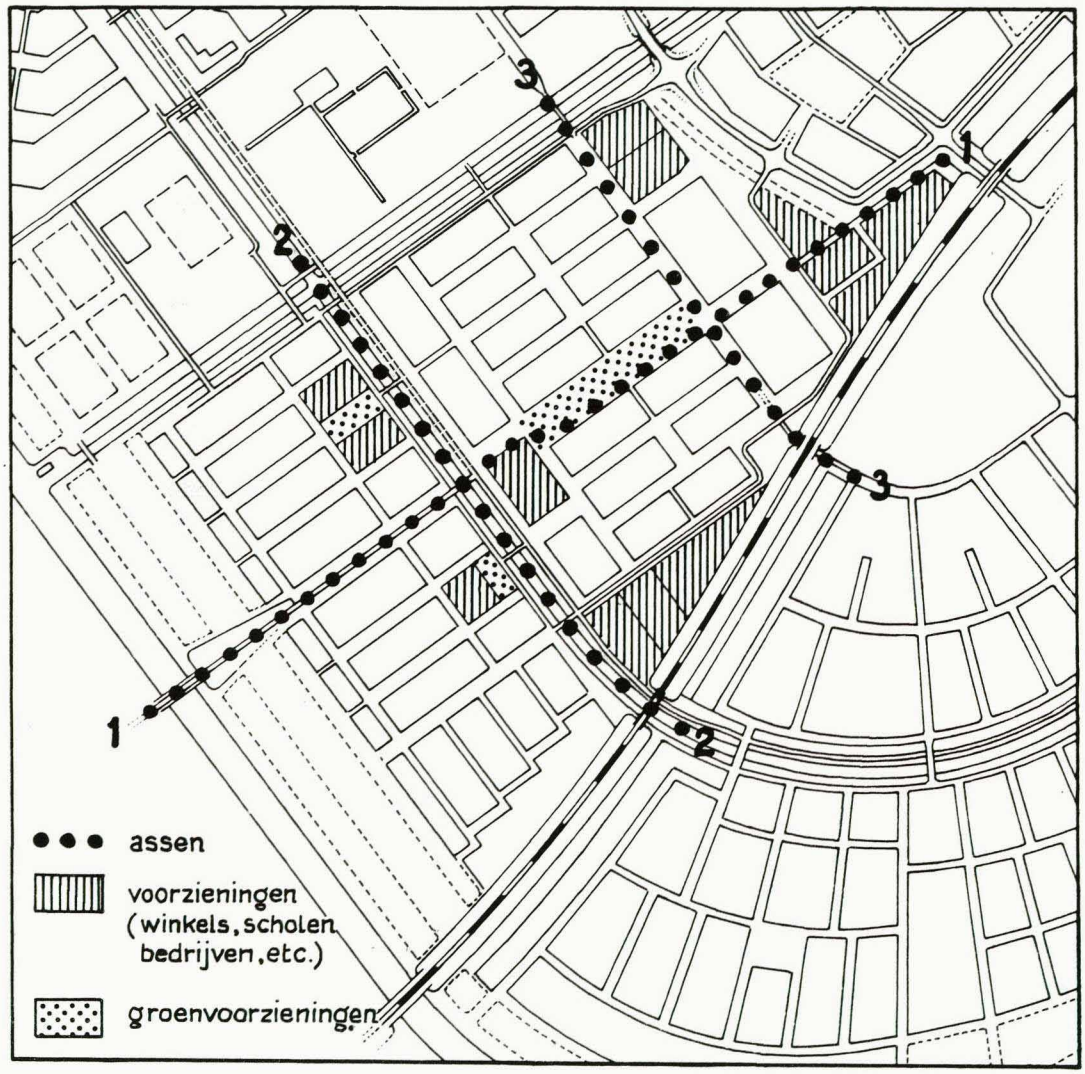
Ruimtelijk zijn de gebieden I en II nader onderverdeeld in een aantal eenheden.
Gebied I wordt door de centraal gelegen busbaan verdeeld in twee buurtjes.

In de proefverkaveling is er naar gestreefd, de beide buurten van gebied I ieder een bescheiden groenvoorziening te geven, waaraan tevens de terreinen ten behoeve van de K.B.O.-scholen, schoolsport-accommodaties en maatschappelijke doeleinden gekoppeld zijn.

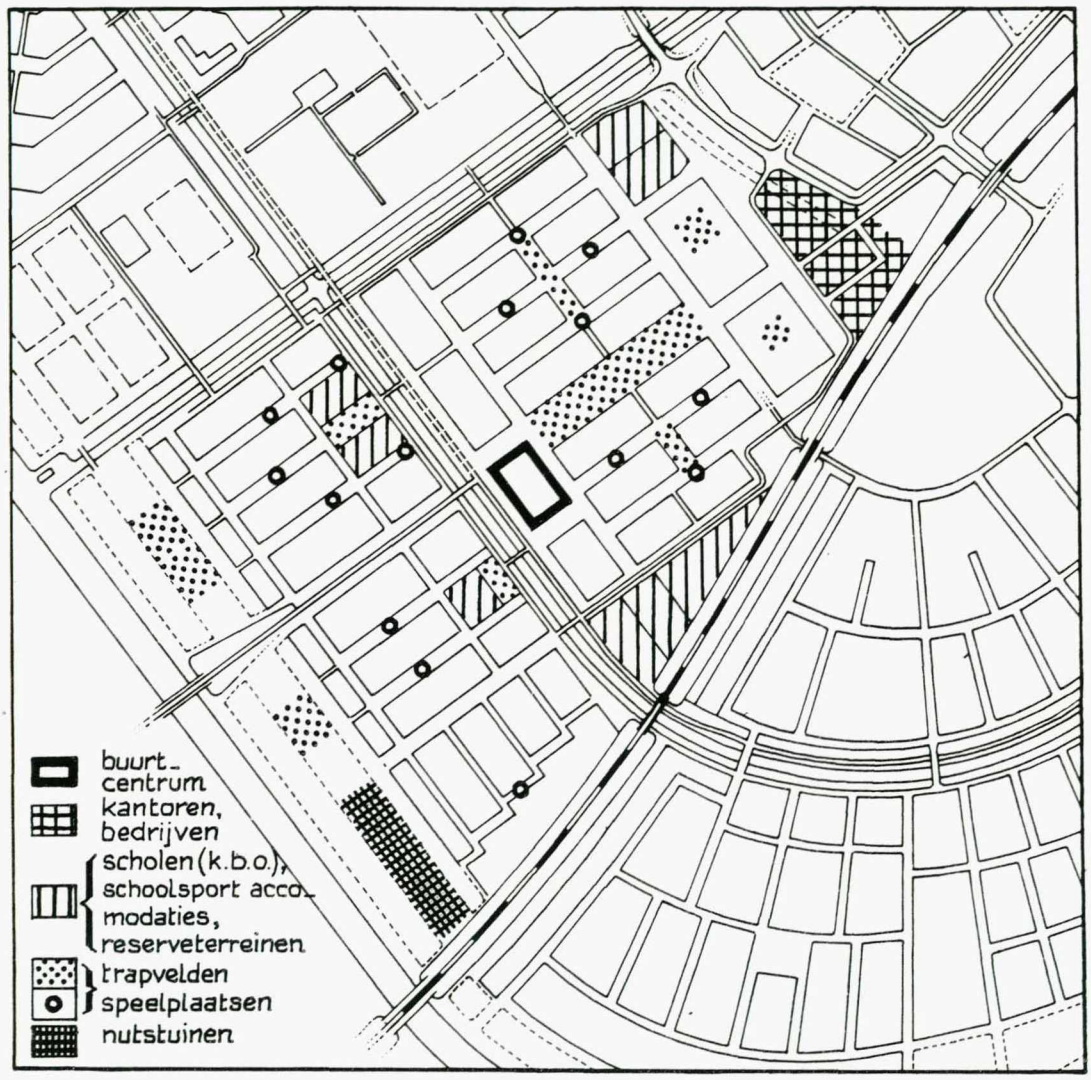
In gebied II zijn grofweg vier deelgebieden te onderscheiden. Allereerst het meest noordoostelijk gelegen deelgebied, waarin de gestapelde woningen in maximaal 4 bouwlagen voorkomen.
Vervolgens een tweetal deelgebieden ter weerszijden van het groene middengebied. Kenmerkend is hier het wonen aan de noord-oost-zuid-west-georiënteerde straten, met in het midden een haaks op de straat gesitueerde langzaamverkeerverbinding, die een relatie met het wijk-park onderhoudt. Bij het bepalen van de richting van de straten heeft een aantal factoren een rol gespeeld, zoals maatvoering van de bouw-blokken en het inspelen op (passieve) zonne-energie.
Een vierde deelgebied bevindt zich langs de gracht. In dit deelge-bied komen boven de centrumvoorzieningen de wat kleinere (gestapelde) woningen/wooneenheden voor en ter weerszijden van het buurtcentrum de woningen op iets grotere kavels. Vooral het noordwestelijke deel zou bij het niet in gebruik nemen van de busbaan (reservering) in kunnen spelen op de aanwezigheid van de gracht.

Resumerend kan worden gesteld dat ten aanzien van het wonen en de woonomgeving, conform de uitspraken in het ontwerp-structuurplan, gestreefd is naar een meer neutrale opzet die plaats biedt aan meer-dere gebruiks- en/of inrichtingsmogelijkheden en ook in de tijd een grotere aanpasbaarheid bezit.
Ook de noodzaak om in de toekomst de woonlasten en exploitatiekosten binnen aanvaardbare grenzen te houden, heeft een rol gespeeld bij het bepalen van de eerdergenoemde opzet.

4.4. Voorzieningen



Zoals uit de toelichting op de hoofdlijnen van het plan blijkt, is er in buurt D sprake van een drietal assen (1, 2 en 3). Bij het situeren van de voorzieningen hebben meerdere overwegingen een rol gespeeld. Het koppelen aan de drie hoofdassen heeft daarbij een extra accent gekregen.



Buurtcentrum

Op het snijpunt van de twee belangrijkste assen van het plan respectievelijk de noordoost-zuidwestas met de langzaamverkeersroute naar het hoofdcentrum en Almere-Stad (1) en de noordwest-zuidoostas, met de gracht, de busbaan en de langzaamverkeersroute die de relatie onderhouden met het hart van de buurten C en H (2), bevindt zich het buurtcentrum en de accommodatie voor kleine zaalsporten. Uit ruimtelijke overwegingen enerzijds en uit overwegingen het centrum te verlevendigen anderzijds, is rekening gehouden met enkele woonlagen boven de centrumvoorzieningen.

Het ruimtebeslag van het buurtcentrum is tegen die achtergrond wat groter dan in het programma voor buurt D vermeld staat. De bereikbaarheid van het buurtcentrum is optimaal. Aansluitingen op de twee belangrijkste langzaamverkeersroutes, een bushalte en verbindingen met de beide buurtontsluitingswegen maken het centrum voor alle verkeerssoorten toegankelijk.

K.B.O.-scholen

Omdat het in dit stadium niet mogelijk is ten aanzien van het toekomstige aantal scholen en de daarbij behorende schoolsportaccommodaties, tot definitieve uitspraken te komen, is in de voorschriften geregeld, dat de uitwisselbaarheid tussen terreinen ten behoeve van scholen, schoolsportaccommodaties en maatschappelijke doeleinden (inclusief reserveterreinen) zo groot mogelijk is.

In de proefverkaveling is vervolgens uitgegaan van een zodanige spreiding van de terreinen, dat het bovengenoemde beginsel in praktijk kan worden gebracht.
In buurt D is derhalve ruimte aanwezig voor een viertal schoolterreinen en twee terreinen voor schoolsportaccommodaties. Aangezien de totale hoeveelheid terrein voor onderwijsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden in buurt D in beginsel vastligt, zal een maximale vraag naar onderwijsvoorzieningen de mogelijkheden van de overige voorzieningen enigszins beperken.

Kantoren en bedrijven

In de nabijheid van de zuidelijke aansluiting op de K.h.w. bevindt zich een lokatie voor kantoren en kleinschalige bedrijven. Gezien de markante ligging in de bocht van de kernhoofdweg, verdient het aanbeveling bij de inrichting van het gebied het accent te leggen op een zekere respresentativiteit. Aldus kunnen de hier gevestigde kantoren en bedrijven een aantrekkelijke voorbode van het hoofdcentrum zijn. Het gedeelte van het terrein direct ten noordwesten van de langzaamverkeersverbinding naar het centrum (1) zou in dat verband bij uitstek geschikt zijn voor een representatief kantoor of bedrijf. De inrichting van het overige terrein is zodanig, dat de voorkanten van de bebouwing op de kernhoofdweg en het woongebied georiënteerd zijn.

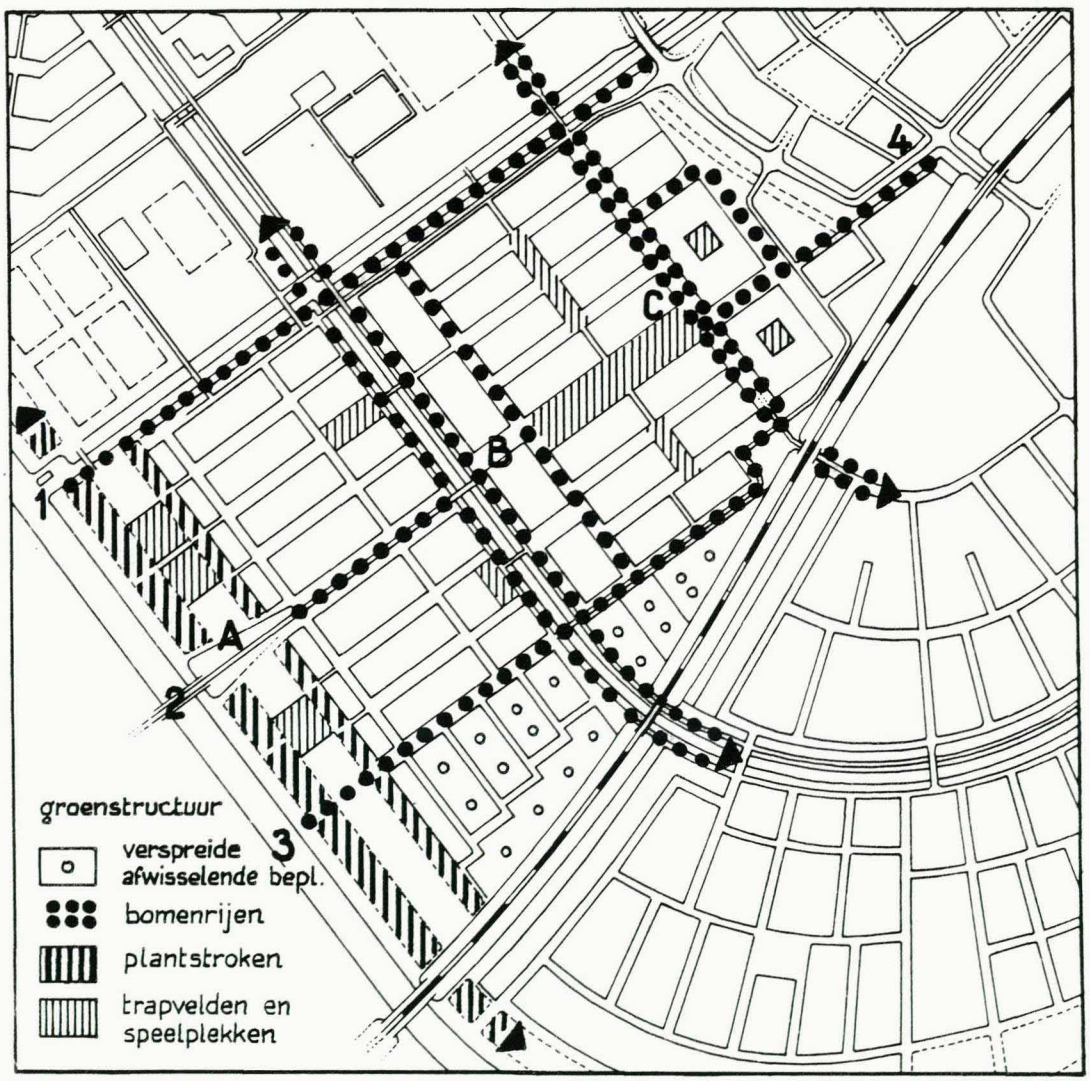
De nabijheid van het woongebied aan de zuid-westzijde van het terrein vereist een kantoor- en bedrijfsbebouwing die qua schaal en karakter bij het wonen aansluit.

Ontwikkelingsreserveringen

In het plangebied zijn, zo goed mogelijk verdeeld, drie terreinen opgenomen met een totale omvang van bijna 2,5 ha. Deze terreinen bieden plaats aan onvoorziene ruimtebhoeften. De terreinen kunnen afhankelijk van hun ligging nader bestemd worden voor wonen, maatschappelijke doeleinden en milieuvriendelijke bedrijfsvoering.

Groenelementen

De kleinschalige groenelementen komen voor in de directe woonomgeving, in zodanige aantallen, dat voor de allerjongste bewoners de afstand tot het huis niet te groot is. Iets grotere groenelementen komen op een zevental plaatsen voor, over het algemeen gekoppeld aan langzaamverkeersverbindingen.



Plaats voor trapvelden is er in de centraal gelegen groenzone in het oostelijk deel van de buurt en in de zone langs de Lage Vaart. In de laatstgenoemde zone is in het zuidoostelijk gedeelte een nutstuinen complex ondergebracht. Voor deze lokatie is gekozen omdat mag worden aangenomen, dat de noodzaak om deze zone volledig als uitloopgebied in te richten voor de bewoners van de vrije sectorwoningen, minder groot is dan bij de overige woongebieden.

Ten aanzien van de groenstructuur (zie afbeelding) kan het volgende worden opgemerkt.
Het rechthoekige, wat intensiever bebouwde, deel van buurt D wordt omzoomd door bomenrijen (A, C, 1 en 3). Hetzelfde geldt voor het gebied rond de noordwest-zuidoostlopende gracht, waarin het buurtcentrum is opgenomen (B). De straten tussen A, B en C worden steeds beëindigd door singels, lanen en plantstroken, al of niet ondersteund door bebouwing. Twee verbindingen worden voorts door bomenrijen ondersteund. In noordoostelijke richting is dit de route naar het centrum (4). De bomen die deze route begeleiden, ondersteunen bovendien de afbuigende kernhoofdweg. In zuidwestelijke richting ondersteunen bomenrijen de busroute van het buurtcentrum van buurt D naar Almere-Stad.
Van de twee plantstroken langs de Lage Vaart zal de oostelijke strook het meest onderbroken worden. De maaswijdte van de straten bepaalt hierbij de maat.
De westelijke strook mag, om het monumentale karakter van de Lage Vaart te bewaren, slechts hier en daar onderbroken worden.
Het driehoekige gebied gelegen tegen het dijklichaam van de spoorlijn, zal bij voorkeur zo groen mogelijk van karakter dienen te zijn. De wat strakkere opzet van het eerder genoemde groen zal hier minder aan de orde zijn.

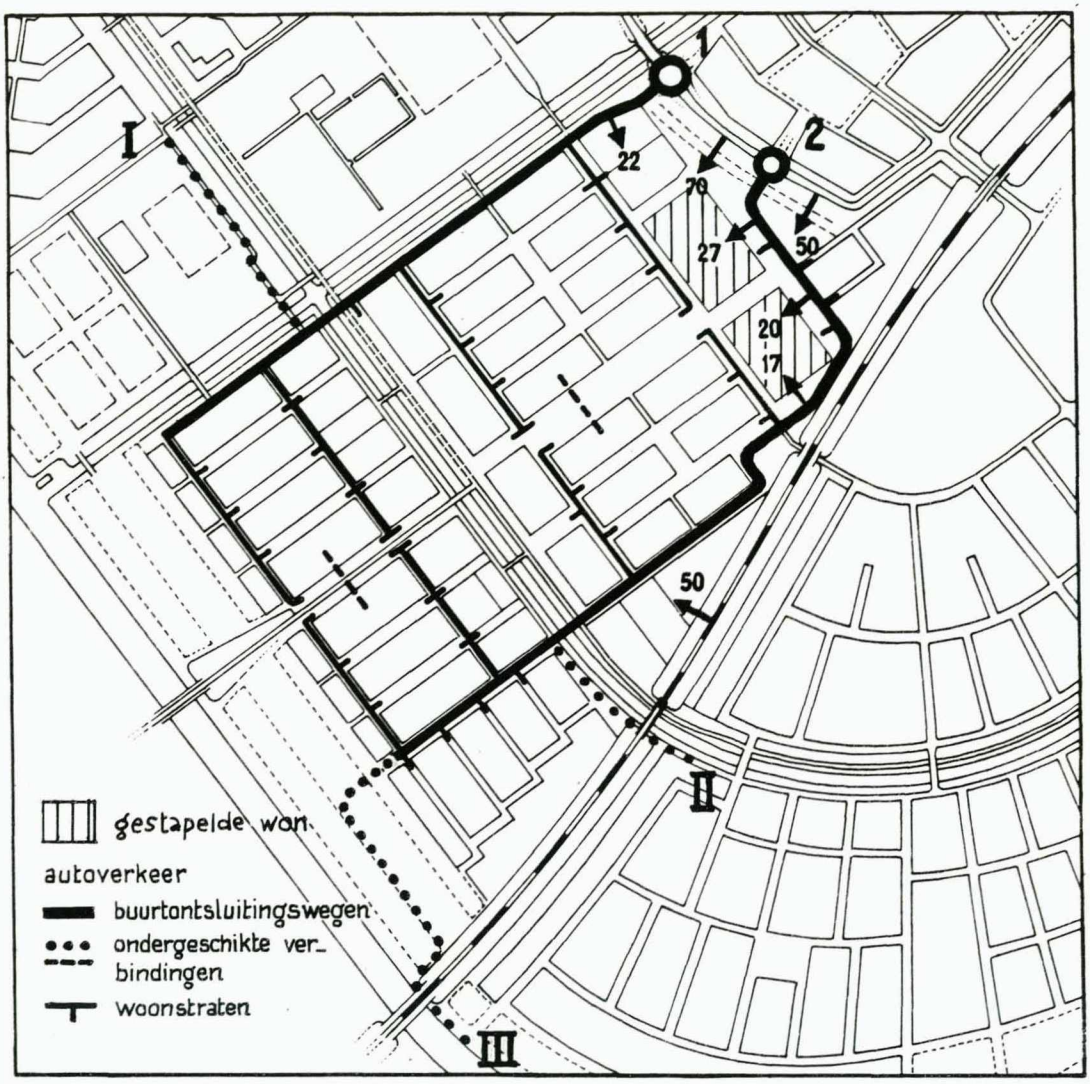
4.5. Verkeer en vervoer

4.5.1. Openbaar vervoer

Vanuit het hart van de buurt loopt de busbaan in zuidwestelijke richting naar Almere-Stad. Langs de gracht die het plangebied doorsnijdt loopt gerekend vanuit het buurtcentrum, zowel in noordwestelijke als in zuidoostelijke richting, een busbaan. In de eerstgenoemde richting betreft het een reservering. De buslijnen die de buurt zullen bedienen zijn de lijn Almere-Pampus - Almere-Stad - Almere-Buiten en de lijn Almere-Haven - Almere-Stad - Almere-Buiten - De Vaart. De halte bevindt zich in het hart van de buurt ter plaatse van het buurtcentrum. Oversteekplaatsen worden in principe met lichten en geluidssignalen geregeld.
De busbaan zelf dient beveiligd te worden door middel van een afscherming die, al naar gelang de situatie, kan bestaan uit een hek, een haag of een andere dichte beplanting.

4.5.2. Autoverkeer

Via een tweetal aansluitpunten op de kernhoofdweg kan de buurt voor wat betreft het gemotoriseerde verkeer ontsloten worden. De meest noordelijk gelegen aansluiting bevindt zich boven het maaiveld, zodat het niveauverschil tussen de kernhoofdweg en de buurt door middel van een helling moet worden overbrugd. Ongeveer ter hoogte van de noordwest-zuidoostlopende langzaamverkeersverbinding uit het gebied F, kan de noordelijke ontsluitingsweg aansluiting krijgen op de buurt. Omdat de tweede aansluiting op de kernhoofdweg een grotere verkeersbelasting verdraagt, wordt de hogere woondichtheid nabij de kernhoofdweg (de concentratie gestapelde woningen) ontsloten via de laatstgenoemde verbinding.



De intensiteiten die optreden op de eerste gedeelten van de buurtontsluitingswegen 1 en 2 verhouden zich ongeveer als 3 : 4.
Nadat buurtontsluitingsweg 2 de gestapelde bouw ontsloten heeft, is de intensiteit op deze weg vrijwel gelijk aan die van buurtontsluitingsweg 1.
De afstanden tussen de buurtontsluitingswegen en de bijbehorende 55 db(A) lijn variëren.
Ter plaatse van de eerste weggedeelten van de buurtontsluitingen 1 en 2 treedt een verschil in afstand op van een vijftal meters.
Met de bij de K.h.w. behorende 55 db(A)-lijn is in het plan eveneens rekening gehouden.

Bij het traceren van de buurtontsluitingswegen is de voorkeur gegeven aan een ligging aan de randen van het gebied. Het voordeel van deze oplossing is, dat de belangrijkste langzaamverkeersverbindingen en de groene verblijfsruimten in het hart van het gebied, geen hinder ondervinden van doorgaand autoverkeer.
Haaks op de twee buurtontsluitingswegen staan woonstraten die het verkeer over de minder belangrijke woonstraten en/of woonerven verdelen. De mate waarin en de wijze waarop de eerder genoemde woonstraten met elkaar worden verbonden, kan bij de uitwerking nader worden overwogen.

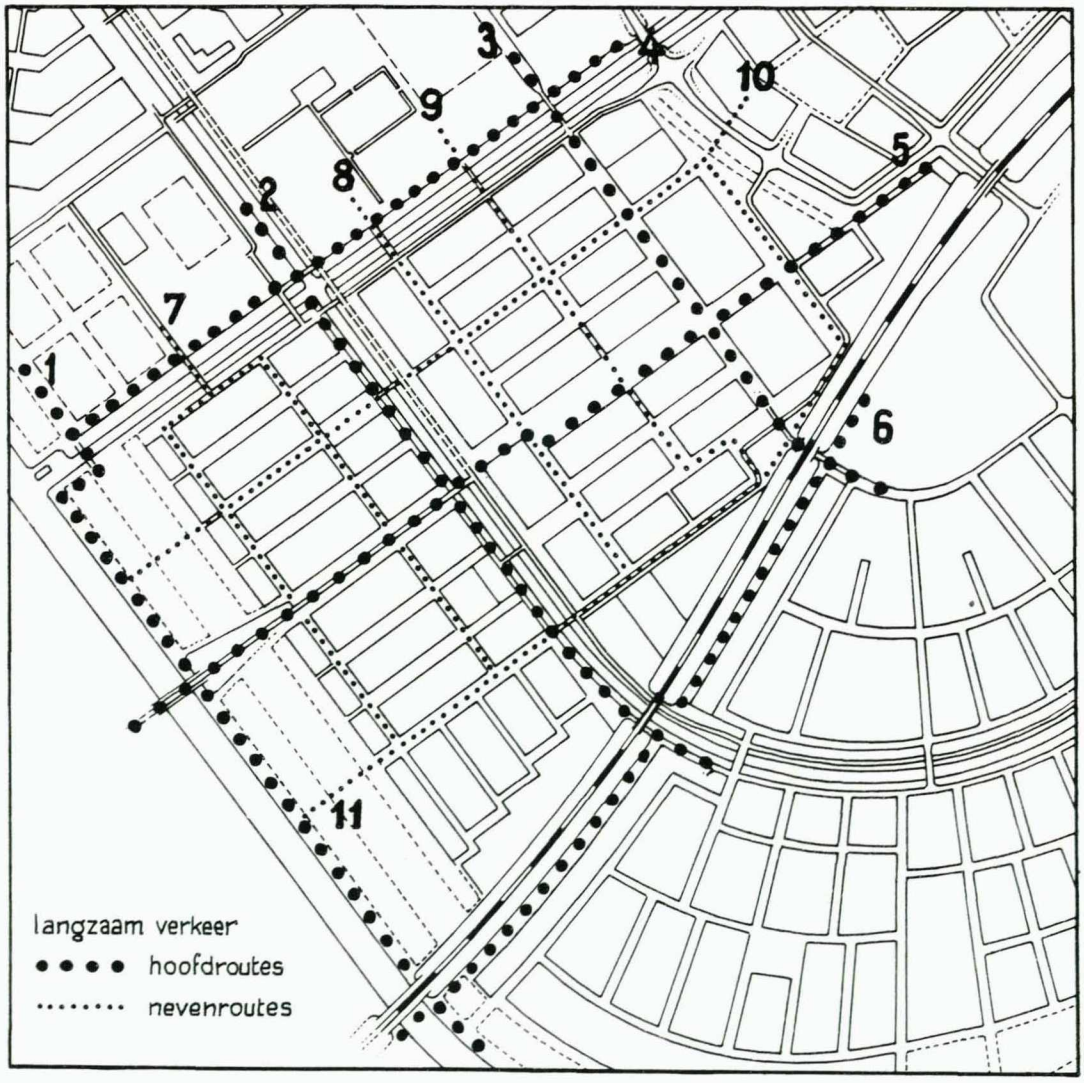
De relatie met de andere buurten komt voor het gemotoriseerde verkeer op een drietal punten tot stand.
Op twee plaatsen (II en III) wordt een verbinding tot stand gebracht met buurt H, waarbij de verbinding ter hoogte van de Lage Vaart (III) een ondergeschikt karakter heeft.
De relatie met buurt C (en het sportveldencomplex van groengebied F) wordt bij I tot stand gebracht.
In het hart van buurt D zullen op enkele plaatsen onopvallende kortsluitingen tussen de twee buurtontsluitingssystemen moeten worden aangebracht.
Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats langs de openbare weg, waarbij de norm van gemiddeld 1,25 parkeerplaats per woning wordt aangehouden.

4.5.3. Voetgangers en fietsers

In en bij buurt D liggen de volgende hoofdroutes voor voetgangers en fietsers.
In de noordwest-zuidoostrichting loopt een hoofdroute langs de Lage Vaart (1) en een hoofdroute langs de gracht (2). Beide routes staan aangegeven in het structuurplan.
Een derde hoofdroute die niet in het structuurplan voorkomt, loopt vanuit De Vaart, via de onderdoorgang onder de SAW 1, via buurt C en het groengebied F naar buurt D en sluit in het zuidoosten aan op een onderdoorgang in het dijklichaam van de spoorlijn naar buurt H en het hoofdcentrum (3).
In de zuidwest-noordoostrichting loopt een hoofdroute langs de gracht ten noorden van buurt D (4) en een hoofdroute in het hart van buurt D (5). Beide routes staan aangegeven in het structuurplan.
Een derde hoofdroute bevindt zich direct ten zuiden van de spoorlijn in buurt H (6).
Van meer plaatselijke betekenis is een drietal routes van buurt D naar gebied F (7, 8 en 9), van buurt D naar het in het Centrum-Noord gelegen Doe-het-zelfcomplex (10) en van buurt D naar het nutstuinencomplex en het groengebied langs de Lage Vaart (11).

Samenvattend kan worden opgemerkt dat bij het bepalen van de verkeersstructuur in en rond de buurt, de verkeersveiligheid - een centraal thema in het ontwerp structuurplan - een hoge prioriteit heeft gekregen. Met name komt dit tot uitdrukking in de opdeling van het plangebied in verkeers- en verblijfsgebieden.

De overzichtelijkheid en de logische opbouw van het hoofdstelsel voor de voetgangers en fietsers, dragen er voorts toe bij dat de infrastructuur voor het langzaam verkeer van een hoogwaardig gehalte is. Ook hiermee wordt een belangrijk uitgangspunt uit het ontwerp structuurplan gehonoreerd.



4.6. Ruimtebalans

Een op basis van het programma voor buurt D opgezet inrichtingsvoorstel levert de onderstaande ruimtebalans op:

Oppervlakte totale gebied	69,82 ha.	
	3D	3F2
Oppervlakte deelgebieden	56,63 ha	13,19 ha.
Specificatie		
1. water Lage Vaart		2,08 ha.
2. grachten	1,68 ha.	0,10 ha.
3. bovenbuurts groen en nutstuinen		11,01 ha.
4. openbaar vervoerbaan	2,00 ha.	
5. K.B.O.-scholen	2,18 ha.	
6. buurtcentrum/zaalaccommodatie	1,02 ha.	
7. ontwikkelingsreserveringen	2,37 ha.	
8. kantoren en bedrijven	1,63 ha.	
9. gymlokalenaccommodatie	0,51 ha.	
10. kabel- en leidingstrook	0,54 ha.	
11. zuiver woongebied	44,70 ha	
	56,63 ha.	13,19 ha.

Een nadere specificatie van het "zuiver woongebied" is weergegeven in het volgende overzicht:

Totale oppervlakte "zuiver woongebied"			
1. uit te geven gronden:	woningwetwoningen	(916)	12,82 ha.
	premiewoningen	(365)	6,03 ha.
	vrije sectorwoningen	(111)	4,13 ha.
	gestapelde woningen	(248)	1,61 ha.
	H.A.T.-eenheden	(72)	0,30 ha.
2. groen			8,50 ha.
3. rijwegen			4,47 ha.
4. fietspaden			0,58 ha.
5. voetpaden			4,00 ha.
6. parkeren			2,26 ha.

Enkele conclusies die aan de bovenstaande specificatie kunnen worden ontleend, zijn (tussen haakjes zijn de programmatische uitgangspunten vermeld):

1. Van het "zuiver woongebied" behoort 55,6 % tot de uit te geven gronden (min 55 %).

2. De gemiddelde kavelgrootten voor de verschillende categorieën woningen bedragen:

   woningwetwoningen: 139,0 m2/woning (140);
   premiewoningen: 165,0 m2/woning (165);
   vrije sectorwoningen: 372,0 m2/woning (319);
   gestapelde woningen: 65,0 m2/woning (65);
   H.A.T.-woningen: 42,0 m2/woning (45);

3. Hoeveelheid groen per woning bedraagt 49 m2 (46), de hoeveelheid verharding per woning bedraagt 66 m2 (65).

Samenvattend kan worden geconcludeerd, dat de verschillen tussen het programma van eisen en de bij de proefverkaveling behorende ruimtebalans gering zijn en dus overbrugbaar bij een nadere uitwerking.

4.7. Juridische vormgeving

De inhoudelijke vormgeving van de plannen tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden is, voor zover als binnen het kader van de Wet O.L.-ZIJP mogelijk is, gelijk aan die van op basis van de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ontworpen plannen.

Gekozen is voor een opzet waarbij aan de gronden een globale bestemming is gegeven met een opdracht tot uitwerking aan Burgemeester en Wethouders. Enerzijds geeft deze opzet met het oog op de rechtszekerheid een zeker inzicht in het plan, anderzijds biedt deze opzet de mogelijkheid om op het moment dat het plan tot ontwikkeling komt - eind tachtiger jaren - veranderingen gebaseerd op nieuwe inzichten aan te brengen.

Ten aanzien van de opbouw van de voorschriften kan het volgende worden opgemerkt. Allereerst geeft het voorschrift aan de doeleinden waarvoor de gronden gebruikt mogen worden en voorts welke voorzieningen toelaatbaar zijn. Bij de uitwerking dienen voorwaarden in acht genomen te worden, die zijn verwoord in een aantal richtlijnen en aanwijzingen. Bij de voorschriften behoort een plankaart waarop de bestemmingen en aanwijzingen, die in de voorschriften zijn beschreven, aangegeven zijn. Aldus vormen de voorschriften en de plankaart een onverbrekelijke eenheid.

Verreweg het grootste deel van het plangebied is bestemd als "uit te werken gebied voor woondoeleinden". Zoals uit de doeleindenomschrijving van deze bestemming blijkt is er niet alleen sprake van woondoeleinden, maar ook van daarmee in verband staande doeleinden zoals bijvoorbeeld detailhandel, kantoorbedrijfsdoeleinden en maatschappelijke doeleinden.

Gezien het feit dat de woonfunctie van het plangebied voorop dient te staan, is het percentage van de gronden dat voor de andere functies mag worden bestemd gelimiteerd.
Van de genoemde niet-woonfuncties is alleen ten behoeve van het buurtcentrum een aanwijzing op de plankaart vermeld. Voor wat betreft de overige functies is een zo groot mogelijke flexibiliteit nagestreefd.

De bestemming "uit te werken gebied voor bedrijfsdoeleinden en kantoor bedrijfsdoeleinden" sluit de detailhandel uit, met uitzondering van de detailhandel die betrekking heeft op automobielen, caravans, boten, niet voor huishoudelijk gebruik bedoelde motoren en machines, brandgevaarlijke goederen en milieuverstorende goederen.

Dat bij de laatstgenoemde bestemming het accent ligt op bedrijfsdoeleinden blijkt uit het gehanteerde percentage van de gronden dat voor kantoorbedrijfsdoeleinden mag worden bestemd. De bestemming "uit te werken gebied voor groendoeleinden" laat voor een bepaald percentage van de gronden nutstuinen toe.

Aangezien de genoemde bestemmingen nog uitgewerkt dienen te worden is de toelaatbaarheid van windturbines in de uit te werken bestemming geregeld en niet via een vrijstellingsbepaling.
Regelingen betreffende woondichtheden, bebouwingspercentages en goot- en boeiboordhoogten zijn zo genuanceerd mogelijk opgesteld.

Ruime marges zijn voorts geintroduceerd bij de aanwijzingen die betrekking hebben op tracée's van buurtontsluitingswegen, openbaar vervoersbanen en hoofdroutes voor fietsers en voetgangers. Aangegeven dwarsprofielen dienen bij de uitwerking in acht te worden genomen.

Gezien het feit dat de waterlopen of reeds aanwezig zijn of binnen afzienbare tijd gerealiseerd zullen zijn is voor deze elementen uitgegaan van een directe bestemming.

4.8. Fasering

Buurt D vormt de derde woonbuurt die in Almere-Buiten wordt ontwikkeld. Het gebied is grotendeels met zand opgehoogd en er is een gracht aangelegd. Een aanwezig gronddepot is tegen de tijd dat de bouwactiviteiten van start gaan, afgegraven. Dit terreingedeelte dient dan alsnog met zand te worden opgehoogd.
Tussen de Lage Vaart en de woonbuurt is beplanting aangebracht.
Volgens de vigerende planning zullen in 1988 de eerste woningen worden opgeleverd. Een directe openbaar-vervoersverbinding met Almere Stad wordt in 1991 voorzien. Tot die tijd is Almere Stad bereikbaar via het centrum van Almere-Buiten en de noordelijker gelegen woonbuurten B en C.

5

5. MILIEU

GELUID

5.1. Wegverkeerslawaai

Om te kunnen voldoen aan de eisen die de Wet Geluidhinder stelt met betrekking tot het geluid afkomstig van wegverkeer, zal een "Geluidplan Wegverkeerslawaai" voor Almere worden opgesteld. Dit geluidplan zal na goedkeuring als een herziening op het onderhavige plan gelden. Het onderstaande geeft alvast een indicatie omtrent het te verwachten wegverkeerslawaai.

Zonering

Op 1 januari 1982 zijn de artikelen van de Wet Geluidhinder betreffende zonering langs wegen inwerking getreden (artikel 74 en 75). Dit houdt in, dat langs alle wegen geluidzones aanwezig zijn behalve langs wegen waarvan de gemeenteraad na overleg met de wegaanlegger of wegbeheerder in een raadsbesluit heeft vastgesteld, dat de intensiteiten binnen de periode van 10 jaar niet hoger zullen worden dan 2.450 motormoertuigen per etmaal (m.v.t./etm.). De breedte van een zone is bovendien afhankelijk van het aantal rijstroken, de snelheid en van de intensiteiten (zie onderstaande tabel).

Zonebreedte ter weerszijden van wegen volgens artikel 74

aantal rijstroken	Zonebreedte	
	stedelijk	buitenstedelijk*
5 of meer	350 m.	600 m.
3 of 4	350 m.	400 m.
2	200 m.	250 m.
2 (minder dan 5.000 m.v.t./etm.)	100 m.	250 m.

* Het onderscheidt "stedelijk" en "buitenstedelijk" berust onder meer op de overweging, dat de hoogte van de geluidsproduktie mede afhankelijk is van de snelheid van het wegverkeer. Tot stedelijk gebied worden derhalve gerekend de wegen binnen de bebouwde kom waarvoor een maximumsnelheid geldt van niet meer dan 50 km./uur.

De wegvakken die deel uitmaken van de wegen in en om het plangebied hebben de volgende geluidzones:

wegvak	aantal rijstroken	max.snelh. (km/u)	zone (m)
aansluitingen (a, b, c, d)	2	50	100
(i 5000 mvt/etmaal)			
kernhoofdweg (e,f)	2	50	200
S.A.W. 5	4	80	400

Grenswaarden

Eveneens op 1 januari 1982 zijn de artikelen van de Wet Geluidhinder betreffende nieuwe situaties in werking getreden (artikel 75 t/m 87). Dit houdt in, dat geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zones langs wegen aan bepaalde normen (grenswaarden) dienen te voldoen, tenzij zowel de weg als de geluidgevoelige bestemmingen op 1 januari 1982 reeds aanwezig of in aanbouw waren ofwel geprojecteerd in een vóór deze datum geldend bestemmingsplan.

In de praktijk wordt ieder vóór genoemde datum vastgesteld bestemmingsplan in dit verband als geldend beschouwd.
Als wettelijke grenswaarde tegen de buitengevel geldt in nieuwe situaties een etmaalwaarde van het equivalent geluidniveau van 50 db (A) ("voorkeursgrenswaarde").
Onder etmaalwaarde van het equivalent geluidniveau wordt verstaan de hoogste van de twee volgende waarden:

a. de waarde van het equivalent geluidniveau over de dagperiode (07.00 - 19.00 uur);
b. de met 10 dB(A) verhoogde waarde van het equivalent geluidniveau over de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur).

Volgens artikel 83 en 84 kan het gemeentebestuur in "bijzondere situaties" aan Gedeputeerde Staten verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen, die in de Wet genoemde maxima niet te boven mag gaan (uiterste grenswaarde).
Gedeputeerde Staten zullen in principe alleen een hogere grenswaarde voor de geluidbelasting van de gevel vaststellen indien:

- de noodzaak of wenselijkheid van de geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse kan worden aangetoond;
- al het mogelijke is gedaan om het lawaai van de geluidsbron te beperken (vooral via verkeersmaatregelen);
- de toepassing van geluidwallen of -schermen onvoldoende doeltreffend is of overwegende bezwaren ontmoet van stedebouwkundige, verkeerskundige, landschappelijk of financiële aard;
- binnen de aanwezige mogelijkheden ervoor gezorgd is, dat de eerste rij woningen de functie van een geluidscherm vervult;
- de tuinen en de geluidgevoelige ruimte binnenshuis zoveel mogelijk naar de "rustige" kant zijn georiënteerd.

Vooruitlopend op een aanpassing van de Woningwet, zoals aangekondigd in artikel 179 van de Wet Geluidhinder, ware binnenshuis - bij gesloten ramen als grenswaarde een etmaalwaarde van het equivalent geluidniveau van 35 dB(A) aan te houden. Op dit moment is alleen een norm van 35 dB(A) voor nieuwe situaties waarin woningen in aanbouw of aanwezig zijn wettelijk vastgelegd.

Voor de overige situaties worden alleen normen genoemd voor de toelaatbare geluidbelasting binnenshuis in de Memorie van Toelichting van de Wet Geluidhinder.

Zonder speciale voorzieningen aan een gevel bedraagt het verschil tussen equivalent geluidniveau buitenshuis en binnenshuis minimaal 20 dB(A) (gesloten enkel glasraam). De normen voor binnenshuis zijn daarom alleen bepalend indien de voorkeursgrenswaarde aan de buitengevel worden overschreden.

Op grond van het voorgaande zijn in nieuwe situaties, waarbij zowel de weg als de woningen in voorbereiding zijn, de volgende grenswaarden van toepassing:

	voorkeurs-grenswaarde	uiterste grenswaarde	grenswaarde binnenshuis
binnen bebouwde kom	50 dB(A)	60 dB(A)	35 dB(A)
buiten bebouwde kom	50 dB(A)	55 dB(A)	35 dB(A)

Berekening equivalent geluidniveau

Voor de hoofdwegen in en om het plangebied is berekend op welke afstand uit de as van de weg een equivalent geluidniveau van 50 dB(A) resp. 60 dB(A) wordt bereikt. Bij de berekening is uitgegaan van de volgende gegevens:

uurpercentage	7 % (m.u.v. de SAW 5: 0,8 % (nacht));
percentage vrachtverkeer	10 % (m.u.v. a, b, c en d : 5 %);
snelheid	50 km/u. (m.u.v. de SAW 5: 80 km/uur)
wegdek	asfalt
reflectie	geen
kruispuntafstand	wegvakken a en b: 90 m
waarneemhoogte	4,5 meter (m.u.v. e en f: 7.5 m)
bodemfactor	0,6
wegdekhoogte	maaiveld

intensiteiten per etmaal:

wegvak	a :	3200	wegvak	e :	7000
	b :	4000		f :	5000
	c :	3450	SAW 5	:	26000
	d :	3000			

In zijn besluit van 27 mei 1981 heeft de Minister van Volksgezondheid en Milieuhygiëne op grond van artikel 103 van de Wet bepaald, dat er een tijdelijke correctie van 5 dB(A) kan worden toegepast op de buitenbelasting van geluidgevoelige objecten. Deze correctie hangt samen met de verwachting, dat de voertuigen op middellange termijn aanmerkelijk stiller zullen worden.

Dit betekent, dat om in nieuwe situaties aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) tegen de buitengevel te kunnen voldoen berekent dient te worden op welke afstand zich de 55 dB(A) isofoon bevindt.
Na toepassing van de aftrek van 5 dB(A) volgens artikel 103 wordt de 55 dB(A) isofoon vanzelf de 50 dB(A) isofoon.

De berekeningen dragen een globaal karakter en zijn uitgevoerd met de standaard-rekenmethode I.
De berekening van het geluidniveau langs de SAW 5, die is uitgevoerd in het kader van het plan voor buurt C is echter met methode II uitgevoerd.

Het globale karakter van de berekeningen komt tot uiting in de aanname voor de verkeersintensiteiten (situatie 2000 +) en het percentage vrachtverkeer (5 tot 10 %). Bij de noodzakelijke geluidberekeningen bij de uitwerking van het plan zal kunnen worden uitgegaan van exactere prognoses voor de verkeersintensiteiten en het percentage vrachtverkeer; een en ander in overeenstemming met het bij de R.IJ.P. in voorbereiding zijnde geluidsplan ex artikel 11.
Gezien het globale karakter van de geluidberekeningen is afgezien van een berekening van de nachtsituatie langs de khw.

De 50 dB isofonen liggen op de volgende afstanden van de verschillende wegvakken:

wegvak	a :	22 m	wegvak	e :	70 m
	b :	27 m		f :	50 m
	c :	20 m			
	d :	17 m			

De 50 dB-isofoon van de SAW 5 valt buiten het voor bebouwing bestemde deel van het plangebied.

Indien niet dichter bij de weg gebouwd wordt dan deze afstanden zal overal aan de voorkeursgrenswaarden voldaan kunnen worden. Er behoeft dan geen beroep op de ontheffingsregelingen te worden gedaan.

5.2. Railverkeerslawaai

Volgens de Wet Geluidhinder kunnen - bij algemene maatregel van bestuur - op gelijke wijze als voor wegverkeerslawaai regels worden gesteld ter voorkoming of ter bepaling van geluidhinder van railverkeerslawaai.
Het Ministerie Van Volksgezondheid en Milieuhygiëne heeft een circulaire 1) uitgebracht waarin voorlopige grenswaarden voor het equivalente geluidsniveau ten gevolge van spoorweglawaai worden aangegeven, zulks met het oog op woonbestemmingen.
Tevens is in deze circulaire een globale berekeningsmethode vermeld om de zonebreedte langs de spoorlijnen vast te stellen, waarbinnen de geluidsbelasting hoger is dan de maximaal toelaatbare. Voor andere vormen van railverkeer (tram en metro) en geluidgevoelige objecten, die geen woningen zijn (scholen e.d.), zullen zonodig aanvullende circulaires verschijnen.

Hier volgt een overzicht van de voorlopig te hanteren geluidnormen voor spoorweg lawaai in verband met woonbestemmingen in nieuwe situaties.

Geluidniveau L_{eq} in dB(A)

algemeen			nabij station		
dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
60	55	50	65	60	55

Ter toelichting op de tabel diene het volgende:
1. De grenswaarden zijn niet van toepassing op de geluidsbelasting als gevolg van trams, sneltrams en metro's. Aanbevelingen hiervoor zijn nog in studie.
2. De grenswaarden "nabij stations" gelden voor een gebied met een straal van 1500 meter tot het station (gerekend vanaf de ingang).
3. De grenswaarden voor stationssituaties kunnen tevens worden toegepast als vaststaat dat een station zal worden geopend.
4. Als ondergrens voor de afstand tussen woonbebouwing en spoorlijn is 25 meter aan te houden. Een lijn met een één-uursdienst waarop bovendien 's nachts niet wordt gereden, wordt hiervan uitgezonderd.
5. Onder nieuwe situaties worden in dit kader die situaties verstaan, waarbij het ontwerp, de constructie of de planning van de geluids-

1) Circulaire Spoorweglawaai; Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne 1979.

bron, de geluidgevoelige bestemming of beide redelijkerwijs nog zodanig veranderd kunnen worden, dat zonder buitensporige maatregelen aan de aanbevolen grenswaarden kan worden voldaan.

6. Dag: 07.00 - 19.00 uur; avond: 19.00 - 23.00 uur; nacht: 023.00 - 07.00 uur.
7. Etmaalwaarde is de hoogste van de volgende waarden: L_{eq} dag : L_{eq} avond + 5; L_{eq} nacht + 10.
8. De grenswaarden hebben betrekking op het op de gevel invallende geluid.

In 1978 is het rapport "Geluid langs de Almere-spoorlijn" 1) gepubliceerd. In dit rapport zijn prognoses van het geluid langs de spoorlijn weergegeven. Voor de berekeningsuitgangspunten en resultaten wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van dit rapport.
Hierin is vermeld dat op een afstand van 50 meter uit het hart van de spoorbaan - zonder toepassing van geluidsschermen - het equivalent geluidsniveau op een hoogte van 7,5 m + maaiveld overdag 60 dB(A), 's avonds 58 dB(A) en 's nachts 50 dB(A) bedraagt. Hieruit blijkt dat de etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau op deze afstand 63 dB(A) bedraagt.
Deze blijft onder de grenswaarde die hier (op een afstand van minder dan 1500 m van een station) 65 dB(A) bedraagt. Een bebouwingsafstand van 50 m uit het hart van de spoorlijn levert derhalve wat betreft geluidshinder geen problemen op.

1) Het geluid langs de Almere-spoorlijn; Flevobericht 139 (RIJP) (1978).

6

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Inleiding

Doel van dit onderdeel van de toelichting is het verschaffen van zodanige overwegend ruimtelijke gegevens en uitgangspunten, dat mag worden verwacht, dat het onderhavige plan bij realisatie economisch uitvoerbaar zal zijn.
Een en ander uiteraard gebaseerd op de thans aanwezige ervaring en vigerende maatstaven en bovendien in aanmerking genomen het huidige stadium van globale planvorming.
Economisch uitvoerbaar wil in dit verband vooral zeggen dat niet alleen sprake moet kunnen zijn van een sluitende grondexploitatie, waarbij de opbrengsten van het uit te geven terrein de totale kosten dekken, maar ook van een aanvaardbaar niveau van kavelprijzen. Met name voor de sociale woningbouw mogen deze niet te hoog zijn. Voorts impliceert economisch uitvoerbaar een efficiënt gebruik en doelmatige exploitatie van de diverse te ontwikkelen voorzieningen (openbaar vervoer, parkeergelegenheid enz.) in het plan.

Voor de economische uitvoerbaarheid is het van belang, dat zo veel mogelijk grond kan worden uitgegeven en dat de op deze grond drukkende kosten van verwerving, bouw- en woonrijpmaken e.d. zo veel mogelijk worden beperkt. En bovendien, dat deze kosten vervolgens kunnen worden verdeeld over een, binnen de grenzen van een wenselijk kwaliteitsniveau en een benodigde woningdifferentiatie, zo groot mogelijk aantal te ontwikkelen fictieve woningen.
Via de volgende denkbeeldige stappen zijn in het onderhavige plan voorwaarden ingebouwd, die bij de realisatie moeten zorgen voor economische uitvoerbaarheid:

a. binnen de grenzen van het plangebied, het exploitatiegebied nauwkeurig bepalen. Vervolgens binnen dit exploitatiegebied door met name een efficiënte verkaveling en ontsluiting het aandeel van het uitgeefbaar terrein zo hoog mogelijk stellen;
b. in overeenstemming met de programmatische informatie uit deze toelichting (woningbouwprogramma, voorzieningen) en de te hanteren maatstaven voor het grondgebruik met betrekking tot de woningbouw, het minimaal benodigde aantal fictieve woningen berekenen;
c. completair aan a. en b. het aandeel van het niet-uitgeefbare (openbaar terrein) beperken. Hierbij neemt de verharding een sleutelpositie in;
d. voor het openbare gebied een sober afwerkings- en inrichtingsniveau aanhouden.

De neerslag van deze denkbeeldige stappen in concrete gegevens en uitgangspunten komt, voorzover niet impliciet verwerkt in andere delen van deze toelichting, hierna aan de orde. Daarmee wordt inhoud gegeven aan het verschaffen van inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan. Te zijner tijd kan een en ander nader aangevuld en uitgewerkt worden in een aparte exploitatiebegroting bij (onderdelen van) het plan.

Specificatie van het grondgebruik

Met behulp van de programmatische informatie uit de toelichting en de daarbij behorende proefverkaveling/verkavelingsstudie, die beide ten grondslag liggen aan het juridische gedeelte van dit plan, kan het plangebied als volgt nader ruimtelijk worden gespecificeerd. De specificatie heeft in dit stadium van globale planvorm een primair taakstellend karakter.

Overzicht grondgebruik I

Elementen in de exploitatie	opp. in m2.	%-totaal
1. a. bouwterrein gesubsidieerde woningen	207.100	46
b. bouwterrein ongesubsidieerde woningen	41.750	
c. bouwterrein commerciële voorzieningen (winkels enz.)	6.750	
d. bouwterrein openbare en bijzondere gebouwen + reserve	41.000	11
e. bouwterrein bedrijven	12.950	
2. a. verharding woningen	113.500	23
b. verharding voorzieningen	6.500	
c. verharding bedrijvigheid	2.950	
3. a. groen	91.600	20
b. water	17.800	
4. bijzondere groen- of waterelementen	-	-
5. totaal in exploitatie	541.900	100

Overzicht grondgebruik II

Overige elementen (3 D + 3 F2)	opp. in m2
1. binnen het plan, doch niet of slechts gedeeltelijk in de exploitatie:	
a. openbaar vervoerbaan	20.000
b. leidingstrook	5.400
c. groen en water stadsniveau (Lage Vaart, volkstuinen)	34.800
d. bovenbuurtsgroen	96.100
2. buiten het plan doch wel of althans gedeeltelijk in de exploitatie	
a.	
b.	
totaal overige elementen	156.300

Uit het overzicht valt af te lezen, dat het plangebied 69,82 ha. groot is, waarvan 54,19 ha. in de exploitatie. Van het exploitatiegebied is 30,95 ha. (57 %) uitgeefbaar.

Uitgangspunten grondgebruik

Bij de bepaling van de oppervlakte, die nodig is voor woningbouwterrein en het aantal daar op te realiseren woningen, zijn gemiddeld per woning de volgende uitgangspunten gehanteerd.
Deze uitgangspunten zijn voorlopig en globaal van aard en resulteren uit gemaakte afspraken met de Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting in het kader van het gevoerde ambtelijk overleg over het ontwerp-Structuurplan Almere-Buiten.

Categorie en woonvorm	uitgeef-baar ter-rein (m2)	verhar-ding (m2)	groen en water (m2)	bruto-opp. per wo-ning (m2)
woningw. e.g./bej.w.	140	69	46	255
woningw. + premie A e.g.				
woningw. + premie A m.g.	65	50	46	161
wooneenheden gestapeld	35	29	25	89
premie B koop/huur e.g.	165	69	46	280
vrije sector half vrijst.	220	57*	46	323
vrije sector vrijstaand	450	57*	46	553

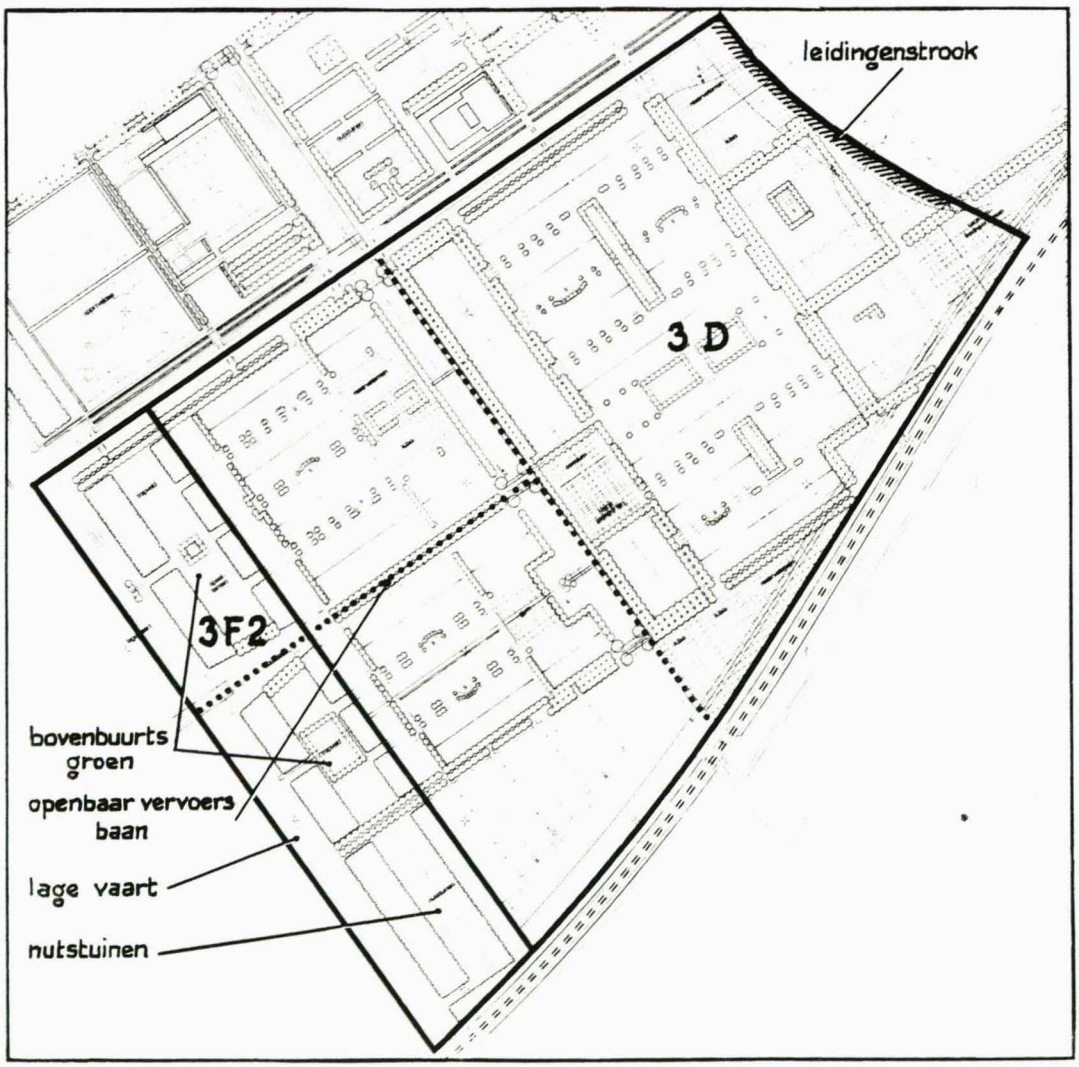
* gerekend met parkeren op eigen erf

Door deze uitgangspunten te relateren aan de indicatieve woningdifferentiatie uit de toelichting van dit plan, kan voor het exploitatiegebied het benodigde oppervlak uitgeefbaar bouwterrein voor woningen worden bepaald. Dit oppervlak staat aangegeven in het hiervoor gegeven overzicht grondgebruik. Tevens kan het te bouwen aantal woningen worden berekend. Dit aantal bedraagt 1.712.

De belangrijkste opbrengsten in dit plan worden verkregen door gronduitgifte voor de woningbouw. Daarbij is het gebruikelijk, ten behoeve van prijsdifferentiatie, factoren toe te kennen voor bestemming, ligging e.d. Met behulp van deze factoren kan het aantal fictieve woningen worden bepaald.
Met behulp van de indicatieve woningdifferentiatie voor dit plan, kan het volgend overzicht worden opgesteld.

Categorie in woonvorm	in % totaal	aantal woning-en	tot. uit te geven grond	diffe-rentia-tiefact.	aantal fictieve woningen
woningw. e.g./bej.w.	53,5	916	128.240	1	916
woningw. + premie A e.g.					
woningw. + premie A m.g.	14,5	248	16.120	0,9	223
wooneenheden gestapeld	4	72	2.970	0,45	32
premie B koop/huur e.g.	21,5	365	60.325	1,25	456
vrije sector half vrijst.	5	85	26.920	3	255
vrije sector vrijstaand	1,5	26	14.435	6	156
totaal	100	1.712	248.850		2.038

Het totaal aantal fictieve woningen op de voor woningbouw benodigde bouwterrein bedraagt dus 2.038.
Naast opbrengsten van woningbouw, worden inkomsten verkregen door uitgifte van bouwterreinen voor winkels, scholen, bedrijven enz. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat als regel tenminste 50 % van de daarvoor bruto-beschikbare oppervlakte uitgeefbaar zal zijn. Het bruto-oppervlak kan daarbij worden afgeleid uit de programmatische gegevens uit deze toelichting. Door de aldus te berekenen oppervlakte uitgeefbaar bouwterrein voor niet-woonvoorzieningen te delen door de gemiddelde kavelgrootte van een woningwetwoning (140 m2), kan ook deze oppervlakte worden herleid tot fictieve woningen. Dit aantal komt in het onderhavige plan uit op 432 fictieve eengezinshuizen.



7

7. AANPASSINGEN NA HET OVERLEG

7.1. Aanpassingen naar aanleiding van het ambtelijk overleg

Op 18 mei 1982 is het ontwerpplan in het kader van het ambtelijk overleg gezonden aan:

1. Het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" te Almere.
2. De Directie Financiën Binnenlands Bestuur van het Ministerie van Binnenlandse Zaken te Den Haag.
3. De Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de Directie Zuiderzeewerken te Lelystad.
4. De Directeur-Generaal van het Verkeer van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat te Den Haag.
5. De Rijksverkeersinspectie District Overijssel te Zwolle.
6. De Directeur-Generaal van de Energievoorziening te Den Haag.
7. De Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten voor Amsterdam en omstreken te Amsterdam.
8. De Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor de provincie Overijssel, de Z.IJ.P., Lelystad en Dronten te Zwolle.
9. De N.V. Nederlandse Spoorwegen te Utrecht.
10. De N.V. Verenigde Autobus Diensten te Apeldoorn.
11. De N.V. Samenwerkende Elektriciteits Produktiebedrijven te Arnhem.
12. De Eerst Aanwezend-Ingenieur der Genie te Apeldoorn.
13. De N.V. M.E.S.A. te Utrecht.
14. De Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting, Grond- en Bosbeheer te Zwolle.
15. De N.V. Nederlandse Gasunie te Deventer.

Van de onder 2, 4, 9 en 13 genoemde instanties is geen reactie ontvangen.
De onder 6, 7, 11, 12 en 15 vermelde instanties hebben meegedeeld, dat het ontwerpplan van die zijde geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
Van de onder 1, 3, 5, 8, 10 en 14 genoemde instanties zijn opmerkingen ingekomen. Hierna volgt de essentie van deze opmerkingen met de wijze waarop een en ander in dit plan is verwerkt.

1. Het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" te Almere bericht bij brief d.d. 22 september 1982, kenmerk 38604-SVG, het volgende

A. Algemeen:

1. De kaart en de Voorschriften voldoen - in hoofdlijnen - aan de te stellen eisen qua juridische vormgeving. De toelichting geeft op enkele punten nog onvoldoende informatie (zie hieronder).

   Hiervan is kennisgenomen.

2. Wij nemen aan dat afspraken in het kader van het overleg omtrent de standaardbepalingen ook in dit plan verwerkt zullen kunnen worden.

   De gemaakte afspraken zijn verwerkt.

3. Nu het hier een zogenaamd B-gebied betreft kan voor het aannemelijk maken van de economische uitvoerbaarheid van het plan niet worden volstaan met een ruimtebalans. Overeenkomstig de gemaakte afspraken dient in de Toelichting een paragraaf "Economische uitvoerbaarheid" te worden opgenomen.

   Conform de gemaakte afspraken is aan het plan een paragraaf "Economische uitvoerbaarheid" toegevoegd.

4. Met een globale verwijzing naar het Ontwerp Structuurplan Almere-Buiten kan niet worden volstaan. Bij de hoofdopzet van het plan en de belangrijkste programmapunten dient aansluiting gezocht te worden bij het gezegde daarover in het Structuurplan Almere-Buiten.

   In de paragrafen 1.2.,2.1. en 2.2., in gedeelten van hoofdstuk 3, alsmede door de figuren 3 en 4 worden de belangrijkste gegevens uit het Structuurplan Almere-Buiten, voor zover relevant voor het onderhavige plangebied, weergegeven. In hoofdstuk 4 Planopzet zijn op essentiele punten verwijzingen naar het structuurplan toegevoegd.

5. De indicatieve verdelingen van de woningen naar grootte, financieringswijze en woonvorm hebben in dit stadium vooral zin om de economische uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. Ook hier dient het structuurplan voor Almere-Buiten uitgangspunt te zijn en zouden verschillen ten opzichte van het structuurplan moeten worden gemotiveerd.

   Dit standpunt wordt dezerzijds volledig onderschreven. Overigens wijkt onderhavig plan niet principieel af van het Structuurplan Almere-Buiten zoals dat onlangs door de minister van Verkeer en Waterstaat is goedgekeurd. In dit geval behoeven dus geen verschillen te worden gemotiveerd.

6. Paragraaf 3.5. Milieuhygiënische aspecten zou overgeplaatst kunnen worden naar hoofdstuk 4 Planopzet. Als dan kan beter worden ingespeeld op onder meer geluidhinderproblemen.

   Aan het plan is een geheel nieuw hoofdstuk Milieu toegevoegd, waarmee de gesignaleerde onvolkomenheden zijn ondervangen.

7. In de milieuhygiënische paragraaf dient een verwijzing opgenomen te worden naar het op te stellen Geluidplan.
   Daarnaast wordt een motivering gemist van de toe te laten bedrijfscategorieën.

   De toelichting is ter zake aangevuld.

8. In de Toelichting wordt geen informatie gegeven over de energetische aspecten van het plan.

   Op blz. 28 van de Toelichting, alsmede in de bijlagen wordt ingegaan op de benutting van passieve zonne-energie. Het gaat in dit verband om een toetsing van de bezonningsmogelijkheden die de proefverkaveling biedt. Verder geeft het plangebied geen aanleiding tot planspecifieke energetische aspecten.

9. In hoofdstuk 4 ontbreekt een toelichting op de juridische vormgeving van het plan.

   Is gebeurd.

Kaart

10. De plankaart zou meer informatie mogen bevatten over de omliggende gebieden.

    Voorzover beschikbaar is de gevraagde informatie opgenomen.

11. De ondergrond door middel van verschillende lijndikten duidelijker maken.

    Is gebeurd.

Voorschriften

12. Alleen al vanwege het nog veraf gelegen tijdstip waarop met de planrealisatie een aanvang zal worden gemaakt achten wij diverse uit te werken bestemmingen te gedetailleerd en te strak. Zo zou in artikel 6 Uit te werken gebied voor woondoeleinden volstaan kunnen worden met richtlijnen omtrent bouwhoogte, woningdichtheid en stapelingspercentage. In verband met de benodigde flexibiliteit verzoeken wij een hoger maximaal stapelingspercentage op te nemen.

De voorschriften zijn op sommige punten zodanig gewijzigd, dat meer overeenstemming is verkregen met de "standaard-voorschriften". In enkele gevallen heeft dit tevens geleid tot een minder gedetailleerde regeling.
Het maximale stapelingspercentage is inmiddels gebracht op 25 % (in plaats van 20 %).

13. De mogelijkheid tot het bouwen van windmolens (artikel 6, 7 en 8) dient afhankelijk te worden gesteld van een vrijstelling daarvoor.

    Aangezien de genoemde bestemmingen nog uitgewerkt dienen te worden is de toelaatbaarheid van windturbines in de uit te werken bestemming geregeld en niet via een vrijstellingsregeling.

14. In artikel 7 worden ten onrechte bedrijven behorende tot categorie 3 uitgesloten.

    De reden om alleen bedrijven behorende tot de bedrijfscategorieen 1 en 2 toe te laten is het streven om in onderhavig dichtbij het hoofdcentrum van Almere-Buiten gelegen plangebied te komen tot een nauwe integratie van wonen, bedrijvigheid en (nabijgelegen) centrumvoorzieningen. De bedrijven dienen daartoe van kleinschalige en milieuvriendelijke aard te zijn. Bedrijven behorende tot categorie 3 passen minder goed in deze benaderingswijze en zijn daarom in dit geval uitgesloten.

15. In de artikelen 8 en 9 dient nog - overeenkomstig het gezegde in de plantoelichting - de mogelijkheid te worden opgenomen tot het oprichten van geluidwerende voorzieningen.

    Artikel 8 is terzake aangevuld.

16. Ook na het onder punt 2 opgemerkte over de standaardafspraken willen wij nog benadrukken, dat detailhandel op het bedrijventerrein duidelijk dient te worden uitgesloten (met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen als auto's en boten).

    In de gevraagde uitsluiting is voorzien.

2. De Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de Directie Zuiderzeewerken te Lelystad merkt bij brief d.d. 6 juli 1982, kenmerk RFO 8109, het volgende op:

Ik acht het gewenst, dat in de toelaatbaarheidsvoorwaarden behorende bij de bestemming "Water en Recreatie" voor zover deze betrekking hebben op de Lage Vaart, uitsluitend worden genoemd de waterhuishouding, de waterberging en de scheepvaart. Voorts stel ik voor om in het plan een obstakelvrije zone ter breedte van 15.00 meter gemeten uit de waterlijn op te nemen.

Naar aanleiding van mondeling overleg tussen medewerkers van Uw Directie en mijn Dienst is de bestemming van de Lage Vaart gewijzigd in "Water". De breedte van deze bestemming is eveneens in onderling overleg bepaald. Hierdoor is de noodzaak van een obstakelvrije zone in de bestemming "Groendoeleinden" vervallen.
Wel is in het artikel Vrijstellingen een bepaling opgenomen teneinde het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen, op gronden met de bestemming water binnen een zone van 5.00 m. uit de bestemmingsgrens slechts mogelijk te maken met vrijstelling van Burgemeester en Wethouders. Daarbij is een advies van de beheerder noodzakelijk.

3. De Rijkshoofdinspecteur van het Verkeer in het District Over-IJssel merkt bij brief d.d. 16 juni 1982, kenmerk PI/395, het volgende op:

Het plan is deels gelegen binnen een straal van 800 m van de zuidwestelijke N.S.-halte. Conform een gemaakte afspraak zullen binnen een straal van 800 m. van de 2 N.S.-haltes in Almere-Buiten 10.000 woningen worden gerealiseerd. Gaarne verneem ik in hoeverre dit plan aan deze afspraak bijdraagt.

Onderhavig plan draagt met minimaal 750 woningen bij aan de naleving van de genoemde afspraak.

4. De Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu te Zwolle bericht bij brief d.d. 10 juni 1982, kenmerk 754/vdM/ME, het volgende:

1. Langs het plangebied loopt een leidingtracé. Ik acht deze strook te smal om daarin ook leidingen op te nemen voor het transport van aardgas, L.P.G. e.d. onder hoge druk.

Gezien de voorgenomen aanleg van stadsverwarming in Almere-Buiten zal in principe geen sprake zijn van leidingen voor aardgas, L.P.G. e.d. Zou er wel sprake geweest zijn van aardgasdistributie, dan zou het slechts gegaan zijn om leidingen onder lage druk.

2. Ter wille van de duidelijkheid bij de uitwerking van de woonbebouwing in het zuidelijke plandeel verzoek ik u om op de plankaart evenwijdig aan de as van de spoorlijn en op een afstand van 50 m. daarvan een bebouwingsgrens aan te geven.

Een bebouwingsafstand van 50,00 m. is noodzakelijk bij het niet toepassen van geluidwerende voorzieningen. Bij het uitwerken van het plan zal pas blijken of geluidwerende voorzieningen zullen worden aangebracht. In verband hiermee is het niet wenselijk een bebouwingsafstand van 50,00 m. in het plan vast te leggen.

5. De N.V. Verenigde Autobus Diensten te Apeldoorn bericht bij brief d.d. 3 juni 1982, kenmerk Vm-VD/AB/442, het volgende:

Uit onderhavig plan blijkt, dat 80 à 85 % van de uit te werken woongebieden binnen een afstand van 400 meter hemelsbreed (d.w.z. 550 à 600 meter loopafstand) van de o.v.-halte is gesitueerd. Wij verzoeken u bij de uitwerking van de woongebieden de woningdichtheden zodanig te verdelen, dat ca. 90 % van de inwoners binnen 400 meter loopafstand van de o.v.-halte woont.

De toelichting bevat onder 3.4 Verkeer en Vervoer de richtlijn, dat een o.v.-halte binnen een straal van 400 meter een zo groot mogelijk aantal inwoners en arbeidsplaatsen moet bedienen. Dit gevoegd bij het gegeven, dat 80 à 85 % van de uit te werken woongebieden binnen een afstand van 400 meter hemelsbreed van de o.v.-halte is gesitueerd, wordt dezerzijds als een voldoende waarborg beschouwd voor een adequate uitwerking van onderhavig plan op het punt van een zo intensief mogelijk gebruik van het openbaar vervoer.

6. De waarnemend Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting Grond- en Bosbeheer in de provincie Overijssel merkt bij brief d.d. 18 mei 1982, kenmerk 4197, het volgende op:

Opgemerkt wordt, dat het voorliggende plan een uitwerking is van het Ontwerp Structuurplan Almere-Buiten (O.S.A.B.). Tegen het ruimtegebruik van het O.S.A. is stelling genomen. De in het O.S.A.B. gevolgde lijn ten aanzien van het ruimtegebruik wordt ook in het voorliggende plan doorgetrokken.
Voorts wordt geconstateerd, dat op de kaart behorende bij het Convenant over de oppervlakteverdeling van Zuidelijk Flevoland, het meest westelijke deel van het onderhavige plangebied de bestemming "bos" niet voor. Het ontwerp wijkt op dit punt af van de convenantkaart.

De minister van Verkeer en Waterstaat heeft op 20 september 1982 het Ontwerp Structuurplan Almere-Buiten met bijbehorende plankaart goedgekeurd. Het Structuurplan Almere-Buiten wordt gevormd door 4 opeenvolgende delen, te weten: deel I Ontwerp Structuurplan Almere-Buiten, deel II Aanvullende nota, resultaten ambtelijk overleg, deel III Ter inzagelegging + 1ste fase bestuurlijk overleg en deel IV Afronding bestuurlijk overleg, advisering en goedkeuring.

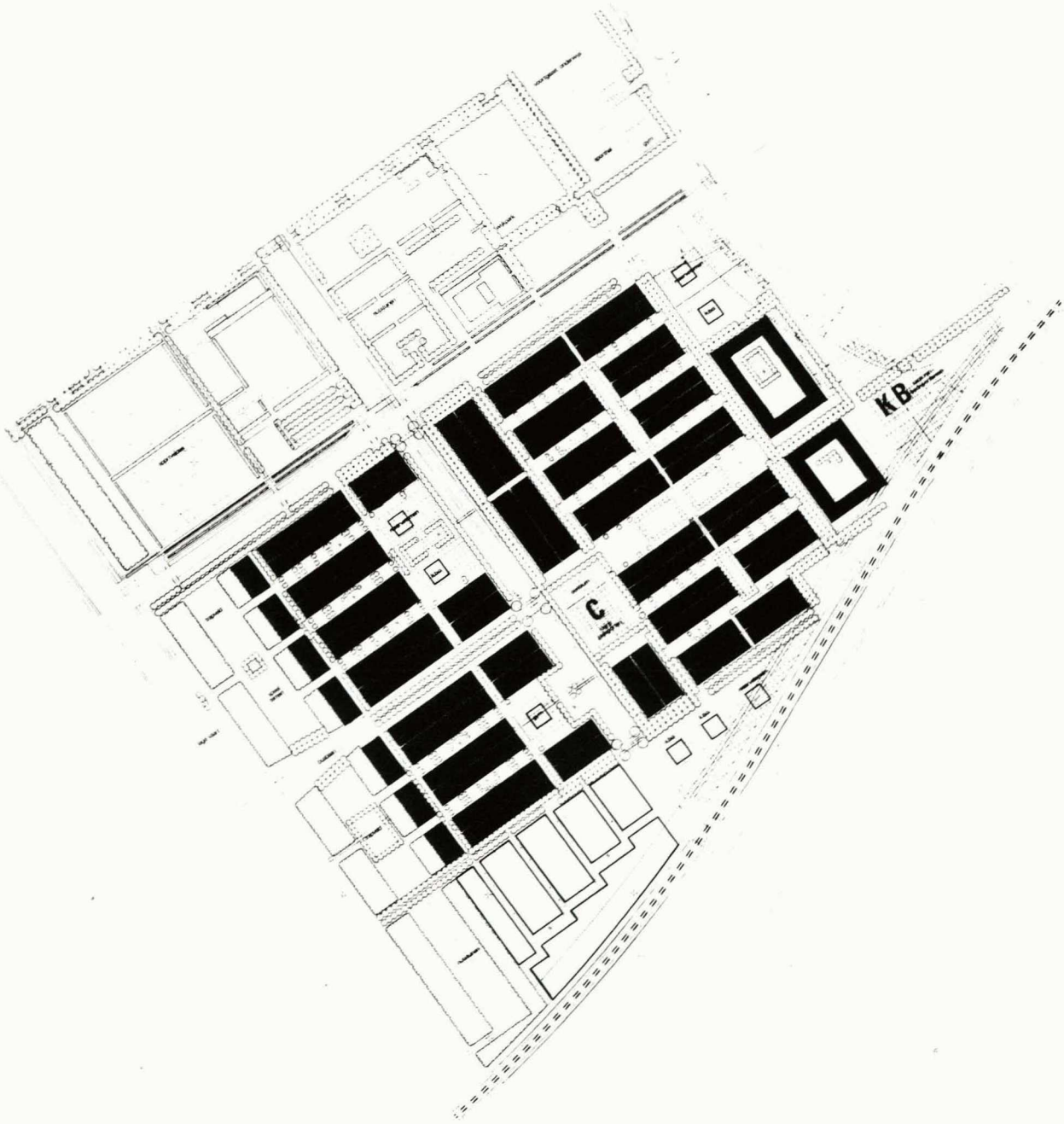
Het voorliggende plan is volledig conform het goedgekeurde Structuurplan Almere-Buiten opgesteld.
Met betrekking tot de relatie van voorliggend plan met het convenant inzake de oppervlakteverdeling in Zuidelijk Flevoland merk ik het volgende op.
De door u aangehaalde kaart betreft een indicatieve weergave van de kwantitatieve afspraken gemaakt over de oppervlakteverdeling naar hoofdbestemming tot 1990 in Zuidelijk Flevoland. Het Convenant met bijbehorende indicatieve kaart kan niet worden gezien als formeel toetsingskader voor plannen ex artikel 11. De kaart zou bovendien gezien het ongekend grote schaalverschil met een bestemmingskaart (schaal 1 :50.000 versus 1 :2.000) volstrekt ongeschikt zijn als juridisch te vertalen kaartbeeld.
Tenslotte merk ik te uwer informatie op, dat voorliggend plan via de uit te werken bestemming groendoeleinden (UG) ca. 11 ha bijdraagt aan de hoofdbestemming bos en recreatie uit het Convenant.

7.2. Overige aanpassingen

In de voorschriften zijn enkele wijzigingen aangebracht om het plan, voorzover niet noodzakelijk, niet te laten afwijken van andere plannen. Het betreft derhalve geen veranderingen van essentie.

bijlagen

bijlage 1
proefverkaveling



gestapelde woningen

rijen huizen

vrijstaande woningen

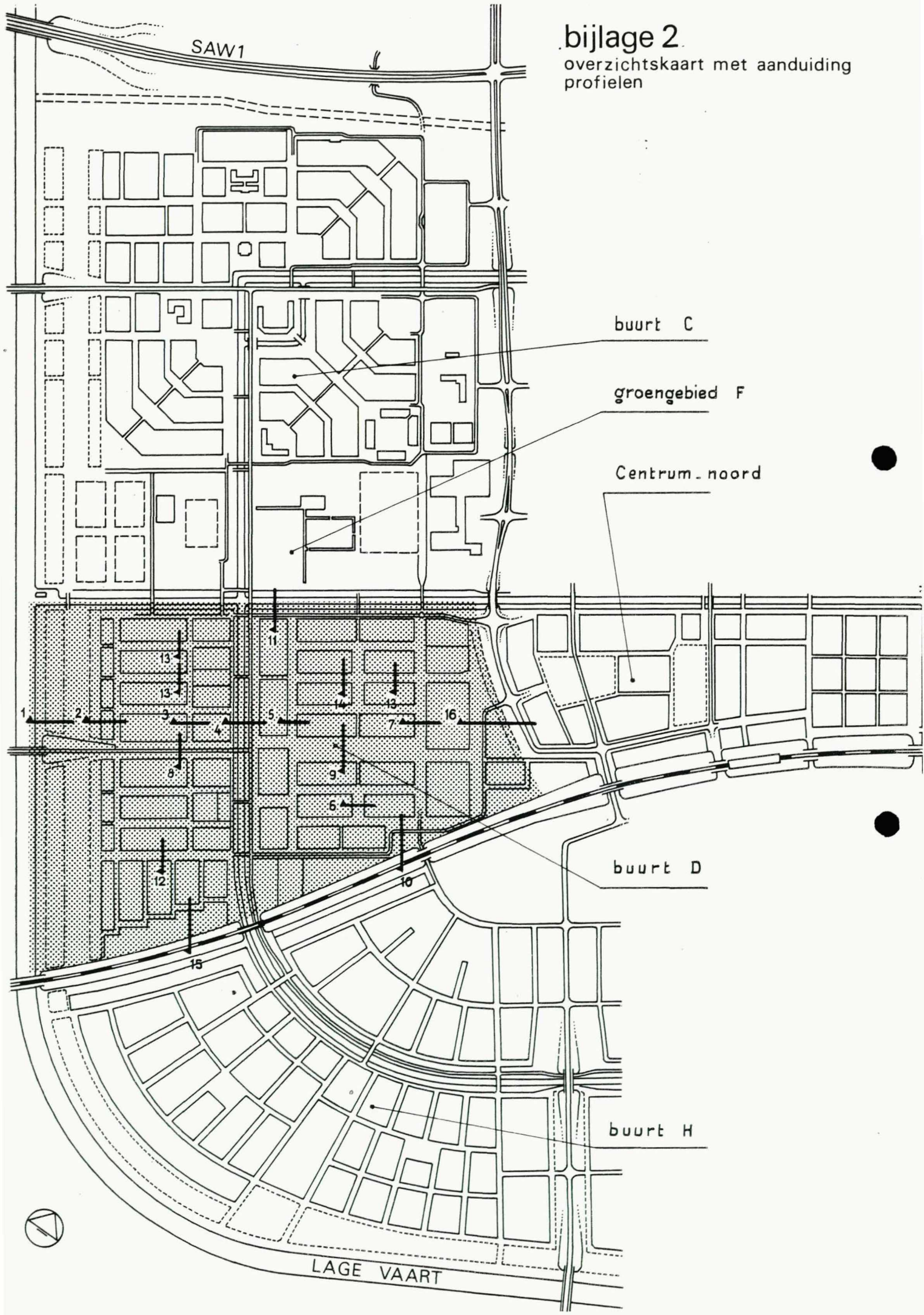
C buurtcentrum

KB kantoren en bedrijven

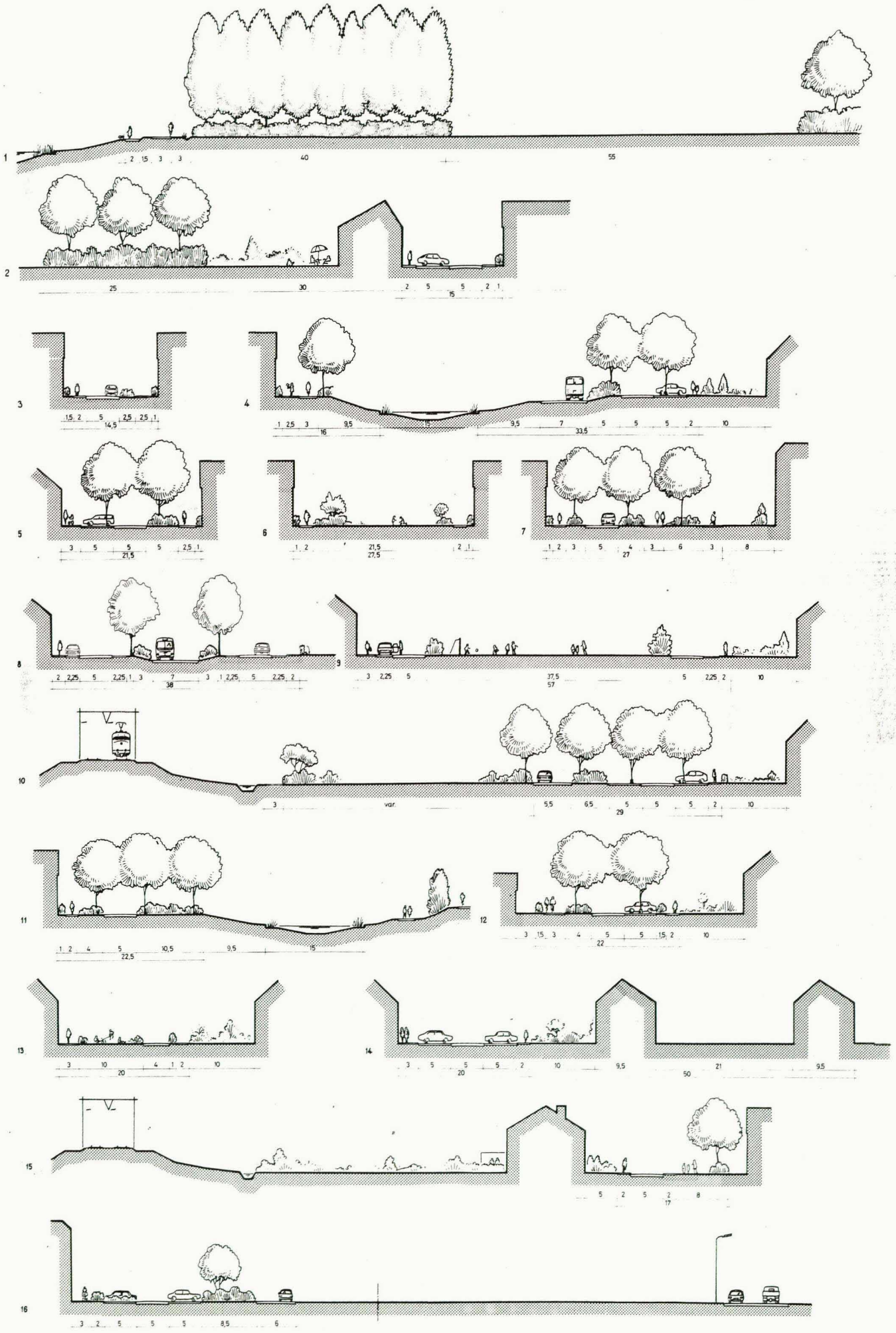
terreinen tbv onderwijs- en overige maatsch. voorzieningen

bijlage 2

overzichtskaart met aanduiding profielen

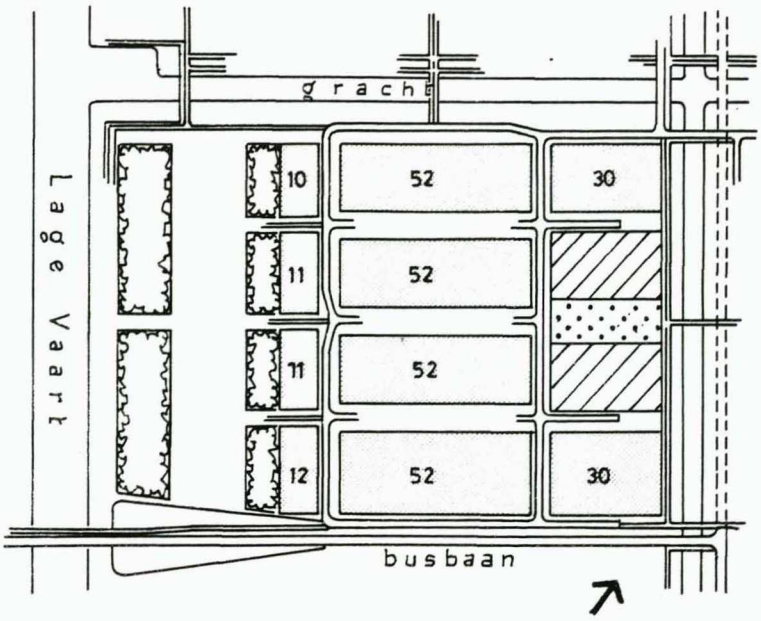


bijlage 3
profielen



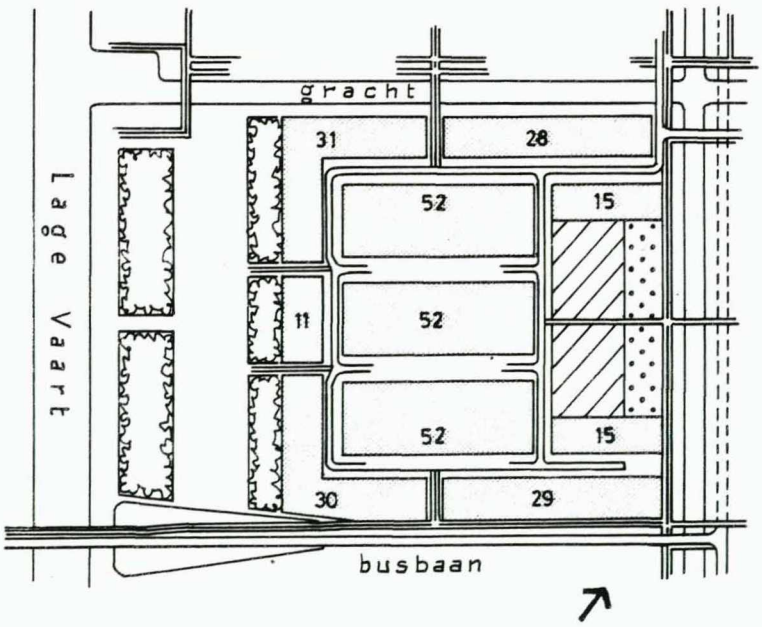
bijlage 4

varianten n.w-hoek



ONDERDEEL PROEFVERKAVELING

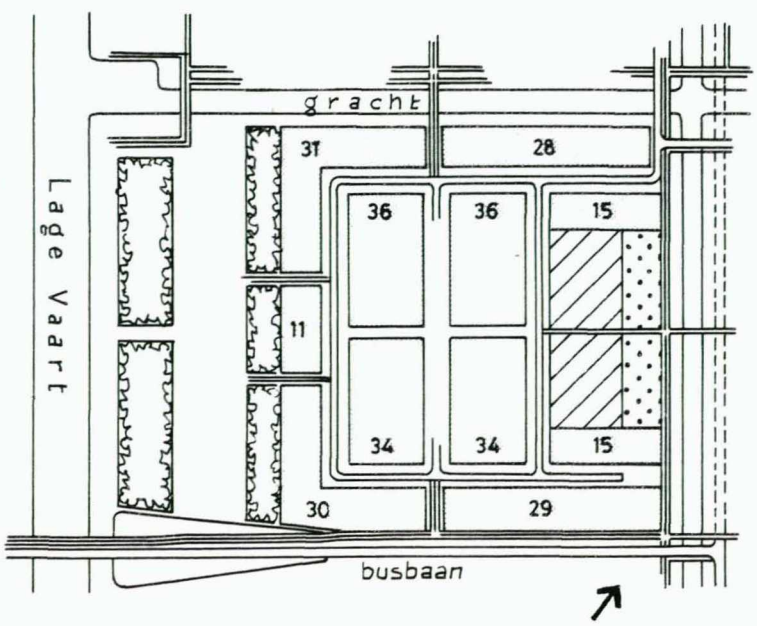
Aantal woningen: 312



VARIANT 1

- woonkavels aan N.W. gracht
- ZW-NO oriëntatie middengebied

Aantal woningen: 315



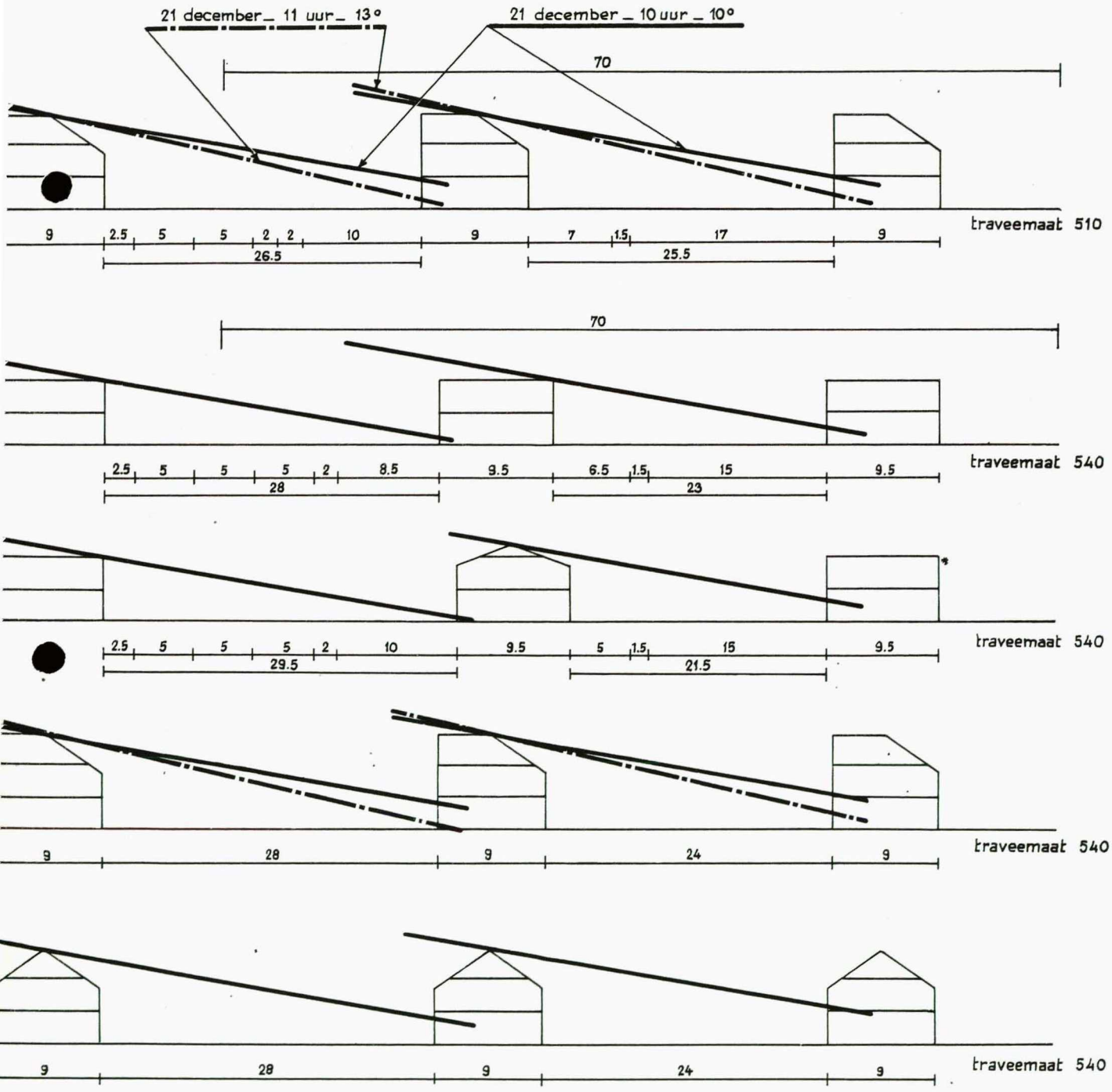
VARIANT 2

- woonkavels aan N.W. gracht
- NW-ZO oriëntatie middengebied
- (langzaamverkeerroute uit gebied F loopt door tot busbaan)

Aantal woningen: 299

bijlage 5

bezonning straten en binnenterreinen



voorschriften

VOORSCHRIFTEN, behorende bij het plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden ex artikel 11 van de Wet openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" buurt D, Almere-Buiten.

INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Begripsomschrijvingen *art. 1*
Wijze van meten *art. 2*
Algemene bouwbepalingen *art. 3*
Vrijstellingen *art. 4*
Opdracht tot uitwerking *art. 5*

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

Uit te werken gebied voor woondoeleinden (UW) *art. 6*
Uit te werken gebied voor bedrijfsdoeleinden en kantoorbedrijfsdoeleinden (UBK) *art. 7*
Uit te werken gebied voor groendoeleinden (UG) *art. 8*
Water *art. 9*
Gebruiksbepalingen *art. 10*

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen *art. 11*
Strafbaarheid van overtredingen *art. 12*
Slotbepaling *art. 13*

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

   het plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden ex artikel 11 van de Wet openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" en vervat in de gewaarmerkte kaarten en voorschriften.

2. bouwperceel

   de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

3. peil

   a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: het niveau van de kruin van de weg ter plaatse van het bouwwerk;

   b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het terrein na het bouwrijp maken ervan.

4. bouwgrens

   een uit de plankaart en uit de voorschriften voortvloeiende lijn, die de grens vormt van gronden, waarop bebouwing is toegestaan.

5. bouwwerk

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

6. gebouw

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

7. bijgebouw

   een gebouw met een zelfstandig dak, dat naar de verschijningsvorm een ondergeschikte ruimte vormt bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat, indien het is aangebouwd, rechtstreeks van buiten toegankelijk is.

8. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat aan onder- en bovenzijde door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte gelegen vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond bouwlaag doch met uitzondering van onderbouw en zolder.

9. woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat geschikt is en dient voor de huisvesting van een zelfstandige huishouding.

10. vrijstaande woning

woning, die niet aan een andere woning is gebouwd, anders dan door middel van een bijgebouw.

11. halfvrijstaande woning

woning, die met één gevel aan een andere woning is gebouwd, anders dan door middel van een bijgebouw.

12. gestapelde woning

een woning die aan de onderzijde/of aan de bovenzijde aan een andere woning is gebouwd.

13. benedenwoning

een woning gelegen in de begane grond bouwlaag, waarboven een andere woning is gebouwd.

14. bovenwoning

een woning, niet gelegen in de begane grond bouwlaag.

15. bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die daar met het oog op de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf of het functioneren van de desbetreffende vestiging aanwezig is.

16. maatschappelijke doeleinden

het openbaar bestuur, medische, sociale, culturele en educatieve diensten en daarmee gelijk te stellen diensten.

17. kantoor-/praktijkruimte/atelier

een (gedeelte van een) gebouw, dat geschikt is en dient voor het uitoefenen van een beroep, of het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied.

18. winkel (gebouw)

een (gedeelte van een) gebouw, dat geschikt is en dient voor detailhandel.

19. toonzaal/showroom

een (gedeelte van een) gebouw, dat geschikt is en dient voor het te koop aanbieden, ten verkoop uitstallen, verkopen of leveren van goederen aan wederverkopers of voor het aanwenden in een andere onderneming.

20. detailhandel

het ondernemingsgewijze te koop aanbieden, ten verkoop uitstallen, verkopen of leveren van goederen aan de uiteindelijke verbruiker of gebruiker, een en ander met uitzondering van straat- en rivierhandel.

21. groothandel

het ondernemingsgewijze te koop aanbieden, ten verkoop uitstallen, verkopen of leveren van goederen aan wederverkopers of voor het aanwenden in een andere onderneming.

22. dienstverlening

het ondernemingsgewijze leveren van diensten ter ontspanning of verzorging van personen dan wel tot onderhoud of herstel van goederen met inbegrip van horeca-activiteiten.

23. ambachtelijke bedrijfsvoering

a. de uitoefening van een timmer-, loodgieters- en schildersbedrijf, stoffeerderij, koperslagerij, lijstmakerij, elektrotechnisch installatiebedrijf, bedrijf voor rijwielherstelling, smederij, kwekerij, bloemisterij en soortgelijke bedrijven, welke worden gekenmerkt door hetgeen is vermeld sub b.

b. een bedrijf, waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
   - het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
   - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;
   - als nevenactiviteit van ondergeschikt belang is het ten verkoop uitstallen, verkopen of leveren van ter plaatse be- of verwerkte goederen toegestaan.

24. industriële bedrijfsvoering

het ondernemingsgewijze vervaardigen, bewerken, te koop aanbieden, verkopen en leveren van goederen, een en ander met uitzondering van het ten verkoop uitstallen, verkopen of leveren van goederen aan de uiteindelijke verbruiker of gebruiker.

25. bedrijfscategorie 1

een vestiging opgenomen in categorie 1 van de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsvestigingen, in welke categorie de vestigingen zijn genoemd, die door hun aard verspreid door een woonwijk of woonbuurt nodig en/of toelaatbaar zijn.

26. bedrijfscategorie 2

een vestiging opgenomen in categorie 2 van de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsvestigingen, in welke categorie de vestigingen zijn genoemd, die door hun aard geconcentreerd in een gedeelte van een woonwijk of woonbuurt en/of toelaatbaar zijn.

27. openbaar vervoerbaan

een weg, die uitsluitend dient voor voertuigen ten dienste van het openbaar vervoer.

28. buurtweg

een weg met één rijbaan en één rijstrook per richting, waarop rechtstreeks ontsluiting van woningen en andere gebouwen plaatsvindt, die dient voor alle verkeerssoorten en die de verbinding vormt tussen kernhoofdwegen en wijkwegen enerzijds en een woonbuurt anderzijds.

29. hoofdroute voor voetgangers en fietsers

een pad dat dient voor voetgangers, (brom)fietsers en, voorzover nodig, voor ander langzaamverkeer en het bedienend verkeer.

30. nutstuin

grond, waarop anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld voor genoegen en voornamelijk ten eigen behoeve.

Voor zover en zolang de gemeentelijke indeling voor de in het plan vervatte gronden nog niet heeft plaatsgevonden, wordt verstaan onder:

31. a. de gemeente

het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders";

b. burgemeester en wethouders

de landdrost van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders", gehoord het Dagelijks Adviescollege;

c. de gemeenteraad

de landdrost van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders", in overeenstemming met de Adviesraad;

Voor zover en zolang de provinciale indeling voor de in het plan vervatte gronden nog niet heeft plaatsgevonden, wordt verstaan onder:

32. Gedeputeerde Staten

de Minister van Binnenlandse Zaken.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften gelden de volgende bepalingen:
   a. het grondoppervlak van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren op de begane grond bouwlaag;

   b. de inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat:
      - bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen en
      - autoboxen, schuren en bergingen, voor zover deze groter zijn dan 6 m2 aaneengesloten, bij de berekening van de inhoud van een woning buiten beschouwing blijven;

   c. de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt;

   d. de goot- of boeiboordhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de snijlaan van gevelvlak en dakvlak, met dien verstande, dat:
      - bij bouwwerken, waarop één of meer dakkapellen over meer dan 50 % van de dakbreedte en binnen 1,00 m. uit de betreffende gevel aanwezig zijn, de genoemde hoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan de snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak van de dakkapel(len);
      - bij bouwwerken, die geen gebouwen zijn en die niet zijn voorzien van een aanwijsbaar dakvlak, de genoemde hoogte wordt gemeten overeenkomstig de bouwhoogte;

   e. de breedte van een bouwwerk wordt gemeten van en tot de buitenkant van de buitenste zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat bij niet evenwijdig lopende gevels het gemiddelde tussen de grootste en de kleinste breedte wordt gemeten;

   f. de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten buitenwerks, danwel tot het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuur.

   g. de afstand tussen een bouwwerk en een zijdelingse peceelgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van dat bouwwerk en haaks op de perceelgrens.

Artikel 3 Algemene bouwbepalingen

1. Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
   a. een bouwwerk dient te worden gebouwd binnen:

      - de in deze voorschriften uitdrukkelijk aangegeven goothoogten c.q. boeiboordhoogten of bouwhoogten;
      - de op de kaart achter de bestemmingsaanduiding in meters aangegeven goothoogten c.q. boeiboordhoogten of bouwhoogten, voor zover deze hoogten niet uitdrukkelijk in de voorschriften zijn aangegeven;
      - de overige uit deze voorschriften en uit de kaart voortvloeiende bouwgrenzen;

   b. tenzij in dit plan uitdrukkelijk anders wordt bepaald, mag een bouwhoogte een voorgeschreven goothoogte c.q. boeiboordhoogte van 3,00 m. of minder met niet meer dan 2,50 m. en een voorgeschreven goothoogte c.q. boeiboordhoogte van meer dan 3,00 m. met niet meer dan 4,50 m. overschrijden.

2. De in lid 1. bedoelde bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:
   a. topgevels en dakkapellen;
   b. delen van een bouwwerk, die gezamenlijk de bouwhoogte niet meer dan 10 % overschrijden over ten hoogste 20 % van het grondoppervlak van dat bouwwerk;
   c. delen van gebouwen, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1,00 m. x 1,00 m. bedraagt en die een goothoogte c.q. boeiboordhoogte of een bouwhoogte overschrijden;
   d. ondergrondse leidingen;
   e. gevelbekledingen, gevelversieringen en afvoerkanalen, die een bouwgrens met niet meer dan 0,12 m. overschrijden;
   f. ondergrondse funderingen ondergrondse bouwwerken, die voor zover zij niet worden aangebracht in gronden die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd, de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m. overschrijden;
   g. overstekende daken, overstekende goten, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen, luifels, hijsinrichtingen, laadbuizen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, die een bouwgrens met niet meer dan 1,50 m. overschrijden en die niet lager aangebracht worden dan 4,20 m. boven een rijweg en niet lager dan 2,20 m. boven andere gronden die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd;
   h. stoepen en stoeptreden, die niet worden aangebracht in gronden, die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd.

Artikel 4 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstellingen te verlenen van:

a. het bepaalde in dit plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations, meetstations voor stadsverwarming, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen, openbare toiletgebouwtjes en gemaalgebouwtjes, mits:

   - het grondoppervlak van een gebouw niet meer dan 50 m2 bedraagt;
   - de goothoogte c.q. boeiboordhoogte van de gebouwen niet meer dan 3.00 m. bedraagt;

b. het bepaalde in artikel 9 (Water) lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aangrenzende bestemming, mits:

   - het bouwen plaatsvindt binnen een afstand van ten hoogste 5.00 m. gemeten uit de grens van de bestemming water ter plaatse van de Lage Vaart;
   - het bepaalde in het artikel betreffende de aangrenzende bestemming in acht wordt genomen;
   - de betreffende beheerder advies heeft uitgebracht.

c. het bepaalde in artikel 7 (Uit te werken gebied voor bedrijfsdoeleinden en kantoorbedrijfsdoeleinden (UBK) voor het vestigen van niet toegelaten bedrijven, mits de betreffende bedrijven niet meer gevaar c.q. hinder opleveren voor het woon- en leefmilieu dan de in het plan ter plaatse toegelaten bedrijven en nadat aan de Regionale Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne hieromtrent advies is gevraagd.

Artikel 5 Opdracht tot uitwerking

1. Burgemeester en wethouders werken het plan voor wat betreft de gronden genoemd in artikelen 6, 7 en 8 uit, met inachtneming van de in die artikelen en de hierna gestelde regels:
   a. het ontwerp-besluit, waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeente-secretarie voor eenieder ter inzage;
   b. Burgemeester en wethouders maken de ter inzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
   c. de bekendmaking vermeldt de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
   d. indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
   e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede na de Raadscommissie belast met ruimtelijke ordenering ter zake te hebben gehoord;
   f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit een Gedeputeerde Staten worden de ingediende bezwaarschriften overlegd;
   g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die bezwaren hebben ingediend.

2. Op gronden genoemd in lid 1. mag, voordat een door Burgemeester en wethouders voor die gronden uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd, indien:
   a. de op te richten bebouwing in overeenstemming is met een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp;
   b. en voor zover nog geen toepassing is gegeven aan lid 1. onder a. tot en met e., belanghebbenden op de in die bepalingen aangegeven wijze in de gelegenheid zijn gesteld tegen het bouwplan waarvoor vergunning wordt gevraagd, bezwaren in te dienen;
   c. vooraf de Raadcommissie belast met ruimtelijke ordening is gehoord en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
   d. bij een aanvraag om een verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten de ingekomen bezwaarschriften in afschrift mede worden overlegd.

II. BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

Artikel 6 Uit te werken gebied voor woondoeleinden (UW)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangegeven met "Uit te werken gebied voor woondoeleinden", zijn bestemd voor woondoeleinden en daarmee in verband staande doeleinden, met dien verstande dat van de gronden het totale grondoppervlak mag bedragen voor:

- detailhandel en dienstverlening ten hoogste : 1 %;
- kantoorbedrijfsdoeleinden ten hoogste : 5 %;
- maatschappelijke doeleinden en recreatie ten hoogste :15 %;
- ambachtelijke bedrijfsvoering ten hoogste : 2 %;

2. Uitwerking

Burgemeester en wethouders werken de bestemming van de in lid 1 genoemde gronden uit, met inachtneming van de hierna te noemen regels.

3. Stedebouwkundige richtlijnen

Bij het uitwerken gelden de volgende stedebouwkundige richtlijnen:

A. Voorzieningen

a. de woningen dienen zodanig te worden geprojecteerd dat van elke (beneden)woning of de bij die woning behorende gronden ten minste één zijde grenst aan gronden die niet worden bestemd voor bedrijfsdoeleinden of doorgaand verkeer;
b. ter plaatse van danwel op een afstand van ten hoogste 100,00 m. uit de aanwijzing (c) wordt een gebied ten behoeve van centrumvoorzieningen aangewezen, waarbinnen de gronden dienen te worden bestemd voor detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, ambachtelijke bedrijfsvoering, tot een gezamenlijk grondoppervlak van tenminste 15 % van de oppervlakte van de gronden die blijkens het bepaalde in lid 1 voor deze doeleinden mogen worden bestemd.
c. scholen en dergelijke voorzieningen dienen zodanig te worden geprojecteerd dat ze via een voor fietsers en voetgangers veilige route bereikbaar zijn;

d. windturbines mogen slechts worden toegelaten indien de hoogte, gemeten tot aan de wiekenas niet meer bedraagt dan 35.00 m. en uitsluitend indien de aanvaardbaarheid van de situering en de hoogte door middel van een procedure van vrijstelling wordt beoordeeld.

B. Ontsluiting

a. binnen een afstand van 100,00 m. uit een gelijknamige aanwijzing dient een buurtontsluitingsweg te worden geprojecteerd, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel;
b. binnen een afstand van 100,00 m. uit de gelijknamige aanwijzing dient een openbare vervoersbaan te worden geprojecteerd, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel;
c. binnen een afstand van 100,00 m. uit de gelijknamige aanwijzing dient een hoofdroute voor voetgangers en fietsers te worden geprojecteerd.

C. Parkeren

per woning dient gemiddeld 1.25 parkeerplaats te worden geprojecteerd;

4. Onderscheiding naar aard, dichtheid, oppervlakte en hoogte

De voorzieningen dienen als volgt te worden onderscheiden naar aard, dichtheid, oppervlakte en hoogte:

a. op de gronden die voor bedrijfsdoeleinden worden bestemd mogen uitsluitend worden toegelaten:

   - ambachtelijke bedrijven
   - bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsvestigingen met uitzondering van bedrijven die tevens lawaaimakende bedrijven zijn als genoemd in categorie A, voorkomende in het besluit van 15 oktober 1981 houdende aanwijzing van categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 16, tweede lid van de Wet Geluidhinder, zoals deze luidt op de datum van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;

b. de gemiddelde bebouwingsdichtheid der woningen bedraagt op de gronden op de plankaart aangeduid als:
   UW I: tenminste 25 en ten hoogste 45
   UW II: tenminste 35 en ten hoogste 70
   het aantal woningen op de gronden die voor woondoeleinden worden bestemd, dient minimaal 1.650 te bedragen, met dien verstande dat maximaal 25 % der woningen mag worden gestapeld;
   het aantal woningen dat gestapeld mag worden op de gronden op de plankaart aangeduid als
   UW I: bedraagt maximaal 10 % der woningen
   UW II: bedraagt maximaal 35 % der woningen

c. de oppervlakte van het nettogebied voor centrumvoorzieningen bedraagt ten hoogste 10.000 m2, waarvan ten hoogste 60 % mag worden bebouwd;
d. op de gronden bestemd voor centrumvoorzieningen mogen ten hoogste 90 bovenwoningen worden opgericht;
e. het bebouwingspercentage van de terreinen voor educatieve voorzieningen en schoolsportaccomodatie bedraagt maximaal 50;
f. het bebouwingspercentage van de terreinen voor kantoorbedrijfsdoeleinden, dienstverlening en ambachtelijke bedrijfsvoering bedraagt maximaal 60;
g. de toe te laten goothoogte c.q. boeiboord hoogte bedraagt:
   - van woningen ten hoogste 9,00 m, met dien verstande, dat ten hoogste 25 % van de woningen mag worden opgenomen in gebouwen waarvan de hoogte ten hoogste 12,00 m bedraagt;
   - van overige hoofdgebouwen ten hoogste 10,00 m.

Artikel 7 Uit te werken gebied voor bedrijfsdoeleinden en kantoorbedrijfsdoeleinden (UBK)

1. Doeleindomschrijving

De op de plankaart met "uit te werken gebied voor bedrijfsdoeleinden en kantoorbedrijfsdoeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden en kantoorbedrijfsdoeleinden, met uitzondering van detailhandel anders dan genoemd onder lid 4 sub a, en met dien verstande dat bij het bestemmen van de gronden voor kantoorbedrijfsdoeleinden ten hoogste 35 % mag worden aangewezen.

2. Uitwerking

Burgemeester en wethouders werken de op de plankaart als zodanig aangegeven gronden uit met inachtneming van de hierna te noemen regels.

3. Stedebouwkundige richtlijnen

Bij het uitwerken gelden de volgende stedebouwkundige richtlijnen:

a. binnen een afstand van 100,00 m uit de gelijknamige aanwijzing dient een buurtontsluitingsweg geprojecteerd te worden;
b. binnen een afstand van 100,00 m uit de gelijknamige aanwijzing dient een hoofdroute voor fietsers en voetgangers geprojecteerd te worden;
c. windturbines mogen slechts worden toegelaten indien de hoogte gemeten tot aan de wiekenas niet meer bedraagt dan 35,00 m en uitsluitend indien de aanvaardbaarheid van de situering en de hoogte door middel van een procedure van vrijstelling wordt beoordeeld.

4. Onderscheiding naar aard, dichtheid, oppervlakte en hoogte

De voorzieningen dienen als volgt te worden onderscheiden naar dichtheid, oppervlakte en hoogte:

a. op de gronden mogen uitsluitend worden toegelaten:
   - kantoorbedrijven;
   - bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsvestigingen met uitzondering van bedrijven die tevens lawaaimakende bedrijven zijn als genoemd in categorie A, voorkomende in het besluit van 15 oktober 1981, houdende aanwijzing van categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 16, tweede lid van de Wet Geluidhinder, zoals deze luidt op de datum van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
   - detailhandel in automobielen, caravans, boten, niet voor huishoudelijk gebruik bedoelde motoren en machines, brandgevaarlijke goederen en milieuverstorende goederen;
b. het toe te laten gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor bedrijfsdoeleinden en kantoorbedrijfsdoeleinden bedraagt ten hoogste 70 % van het totale grondoppervlak;
c. per bouwperceel mag 1 bedrijfs-/dienstwoning worden opgericht;
d. de toe te laten goot- c.q. boeiboordhoogte bedraagt:
   - van niet in een gebouw opgenomen bedrijfs-/dienstwoningen ten hoogste 9,00 m;
   - van bedrijfsgebouwen geen kantoren zijnde ten hoogste 9,00 m;
   - van kantoorgebouwen ten hoogste 20,00 m.

Artikel 8 Uit te werken gebied voor groendoeleinden (UG)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart "uit te werken gebied voor groendoeleinden: aangegeven gronden zijn bestemd voor groendoeleinden.

2. Uitwerking

Burgemeester en wethouders werken de op de plankaart als zodanig aangegeven gronden uit met inachtneming van de hierna te noemen regels.

3. Stedebouwkundige richtlijnen

Bij het uitwerken gelden de volgende stedebouwkundige richtlijnen:

a. de inrichting van de gronden dient een parkachtig karakter te hebben, waarin mogen zijn opgenomen nutstuinen, trapvelden, speelterreinen, alsmede geluidwerende voorzieningen;
b. de onder a genoemde voorzieningen dienen zodanig geprojecteerd te worden dat zij via een veilige route voor het fiets- en voetgangersverkeer bereikbaar zijn;
c. de onder a genoemde voorzieningen dienen zodanig voor het autoverkeer ontsloten te worden dat geen doorgaande routes ontstaan;
d. binnen een afstand van 100,00 m uit de gelijknamige aanwijzing dient een hoofdroute voor voetgangers en fietsers geprojecteerd te worden;
e. binnen een afstand van 100,00 m uit de gelijknamige aanwijzing dient een openbare vervoersbaan te worden geprojecteerd;
f. windturbines mogen slechts worden toegelaten indien de hoogte, gemeten tot aan de (wieken)as niet meer bedraagt dan 35,00 m en uitsluitend indien de aanvaardbaarheid van de situering en de hoogte door middel van de procedure van vrijstelling wordt beoordeeld.

4. Onderscheiding naar dichtheid,oppervlakte en hoogte

De voorzieningen dienen als volgt te worden onderscheiden naar dichtheid, oppervlakte en hoogte:

a. het toe te laten oppervlak voor nutstuinen bedraagt ten hoogste 20 % van het totale oppervlak;
b. het toe te laten gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijde, ten behoeve van de nutstuinen en recreatie bedraagt ten hoogste 1.000 m2, met dien verstande dat de grondoppervlakte per afzonderlijk gebouw niet meer mag bedragen dan 100 m2;
c. de toe te laten goothoogte c.q. boeiboordhoogte bedraagt voor de onder b genoemde gebouwen ten hoogste 4,50 m.

Artikel 9 Water (≈)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor water.

2. Voorzieningen

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

a. water ten behoeve van waterberging, waterhuishouding en recreatie en scheepvaartverkeer;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een openbaar nutsbedrijf;
c. toiletgebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. beplantingen en verhardingen.

3. Ruimtelijke indeling

Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1. genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

a. de in lid 2 genoemde voorzieningen zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover gronden beschikbaar blijven voor:
   - een hoofdroute voor voetgangers en fietsers met een breedte van ten minste 2,50 m binnen een afstand van 100,00 m uit de gelijknamige aanwijzing
   - een openbaar vervoersbaan, binnen een afstand van 100, 00 m uit de gelijknamige aanwijzing, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel.

4. Bouwvoorschriften

Bij het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

a. de toegelaten (gezamenlijk) grondoppervlakte bedraagt:
   - van bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een openbaar nutsbedrijf ten hoogste : 40 m2;

b. de toegelaten goothoogte c.q. boeiboordhoogte bedraagt:
   - van gebouwen voor het openbaar nutsbedrijf ten hoogste: 3,00 m;

c. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
   - van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1,00 m x 1,00 m ten hoogste: 10,00 m
   - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijden, ten hoogste: 4,00 m.

Artikel 10 Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de onbebouwde gronden en bouwwerken binnen het plan te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met een uit het plan voortvloeiende bestemming, tenzij het betreft:
   a. het voortzetten van het gebruik dat reeds bij het van kracht worden van het plan daarmee in strijd is;
   b. het veranderen van het onder a. genoemde (strijdige) gebruik in een gebruik dat in gelijke of mindere mate in strijd is met het ingevolge dit plan toegelaten gebruik;
   c. het opslaan van goederen, noodzakelijk in verband met het realiseren of het instandhouden van een ingevolge dit plan toegelaten gebruik of bestanddeel daarvan;

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1. wordt in elk geval verstaan:
   a. het gebruiken van de onbebouwde gronden als crossterrein voor gemotoriseerde voertuigen, uitstallingsplaats, opslagplaats of standplaats voor toer- of stacaravans, woonwagens en tenthuisjes, tenzij het een gebruik is dat als zodanig uitdrukkelijk in de voorschriften (bestemmingen) is toegestaan of het één toercaravan op de grond bij een woning betreft.
   b. het voor het uitoefenen van detailhandel gebruiken van (de bouwwerken op) gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden, die niet (mede) voor detailhandel zijn bestemd, tenzij als nevenactiviteit van ondergeschikt belang in direct verband met de soort van bedrijfsuitoefening;
   c. het gebruik van een tot een bedrijf behorend bouwwerk voor niet bedrijfsgebonden recreatie (sportbeoefening).

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1., indien strikte toepassing van het verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

III. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 11 Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

Bouwwerken die, hetzij op de dag van tervisielegging van het ontwerpplan reeds bestaan, hetzij in uitvoering zijn of gebouwd mogen worden krachtens een verleende of nog te verlenen bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, en met ten hoogste 10 % van de inhoud worden uitgebreid;
b. geheel worden vernieuwd indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits de bestaande afwijkingen ten opzichte van het plan - behoudens eventuele uitbreiding van ten hoogste 10 % van de inhoud - niet worden vergroot en de bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd; een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet.

Artikel 12 Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in artikel 10 lid 1, is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "buurt D", gelegen te Almere-Buiten.

Aldus vastgesteld door de Hoofddirecteur
van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders
d.d.

de Hoofddirecteur

Goedgekeurd door de Minister van Verkeer
en Waterstaat d.d. 31 oktober 1983

de Minister

LIJST VAN BEDRIJFSVESTIGINGEN

Soort der inrichting	Categorie
A. - aannemersbedrijf	4
- aardappelmeel- en stroopfabrieken	5
- aardewerkfabrieken	5
- aardappelprodukten; inrichtingen tot het bakken van - (prod. cap. > 500 t/j	4
- aardwerkfabrieken met niet anders dan elektrische ovens en tot een totale capaciteit van niet meer dan 100 kW .	4
- aardewerkfabrieken met niet anders dan elektrische ovens en tot een totale capaciteit van niet meer dan 40 kW	2
- abattoirs	4
- accumulatoren; inrichting tot het vervaardigen, herstellen en laden van -	4
- accumulatoren; inrichting tot het herstellen en laden - waarbij het machinale vermogen niet meer dan 5 pk mag bedragen	3
- affineerderijen	3
- afval (olieachtig) (terreinopp. >250 m2)	4
- afvaltransportbedrijven (terreinopp. > 250 m2)	4
- (afvalwaterzuiveringsinstallaties riool- en afvalwater)	4
- afval uit kolenmijnen, inrichtingen voor de verwerking van - (prod. cap. >500 t/j)	5
- afvalverbrandingsinstallaties (verwerkingcap. chemisch afval >500 t/j)	5
- alcoholen, inrichtingen tot het bereiden van - (prod. cap. > 500 t/j)	5
- aluminiumfabrieken	5
- aminen, inrichtingen tot het bereiden van -	5
- ammonia- en ammoniakzouten fabrieken van -	5
- ammoniakfabrieken	5
- anulinekleurstoffenfabrieken	5
- aromatische koolwaterstoffen, inrichtingen tot het bereiden van -	5
- arsenigzuurfabrieken	5
- as; inrichtingen tot bewaring en verwerking van - . . .	5
- asbestverwerkende bedrijven (verwerkingscap. >10 t/j)	5
- asfaltkokerijen	5
- asfaltmenginstallaties (verwerkingscap. >500 t/j) . .	5
- asfaltverwerkende industrie	5
- auto(assemblage) industrie	4
- autobandenhandel	3
- autogarages (klein)	2
- autogasoliepomp-installatie met ondergrondse tanks . .	2
- autokerkhoven (terrein opp. >250 m2	5
- automobielen; herstelinrichtingen voor -	4
- automobielen; herstelinrichtingen voor - mits zonder plaatwerkerij	2
- automobielen; herstelinrichtingen voor - mits verbonden aan een garagebedrijf	2

Soort der inrichting	Categorie
- azoverbindingen, inrichtingen tot het bereiden van - .	5
- azoxyverbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -	5
- azijnzuur, inrichtingen tot het bereiden van -	5
- azijnzuuranhydride, inrichtingen tot het bereiden van -	5
- azijnfabrieken	4
B. - badinrichtingen en sauna's	2
- bagger; inrichtingen tot bewaring en verwerking van - .	5
- bakkerijen met een verwerkingscapaciteit van niet meer dan 1500 kg meel per week	2
- bakkerijen; inrichtingen tot het vervaardigen van halfprodukten voor -	3
- beenderen; inrichting tot het verwerken van -	5
- beenderen; inrichting tot bewaring van huiden en - . .	5
- beenzwartbranderijen	5
- beetwortelsuikerfabrieken	5
- behangersbedrijf	2
- benzinepomp-installatie met ondergrondse tanks	2
- benzine- en olie-opslag/handel bovengrondse opslag . .	4
- benzine; bewaarplaats voor - en andere koolwaterstoffen tot hoeveelheden van niet meer dan 100 m3	4
- benzine of petroleum; inrichtingen tot het bewaren van -	
a. hoeveelheden van niet meer dan 35 m3 benzine, indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s) . . .	2
b. hoeveelheden van niet meer dan 35 m3 petroleum indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s) . . .	2
- benzine, petroleum en andere vluchtige stoffen, inrichtingen bestemd tot bewaring van -, voor zover betreft:	
a. hoeveelheden van niet meer dan 35 m3 benzine indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s) en voor zover deze bewaarplaatsen zijn verbonden aan een garagebedrijf ter plaatse	2
b. hoeveelheden van niet meer dan 2 m3 gezamenlijk, wanneer het petroleum, spiritus of andere vluchtige stoffen betreft	1
- beproevingsinrichtingen voor verbrandingsmotoren, straalmotoren of turbines	5
- bestrijdingsmiddelenbedrijven	5
- bestrijdingsmiddelenopslag (opslagcap. >10 ton) . . .	5
- betonemaille; inrichtingen tot het vervaardigen van - .	3
- betonmortelcentrale (prod. cap. > 5000 t/j)	4
- betonmortelcentrale (prod. cap. > 150.000 ton/jaar) . .	5
- betonwarenfabriek	5
- betonwarenfabrieken met uitzondering van het gebruik van een slagtegelpers	4
- bitumenverwerkende industrie	5
- bladcomposteringsbedrijven (terreinopp. > 250 m2) . . .	4
- bleekpoederfabrieken	5
- bleekwaterfabrieken	5
- blikfabrieken	5
- blik; inrichtingen tot het verwerken van -	4

Soort der inrichting	Categorie
- blik; inrichtingen tot het verwerken van -, waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 75 m2 bedraagt	3
- bloeddrogerijen	5
- bontateliers	1
- bloedloogzoutfabrieken	5
- boekbinderijen	3
- borduurinrichtingen	2
- borstelfabrieken	4
- boterverpakkerijen	3
- bouwmaterialen; inrichtingen tot het bewerken van -, met uitzondering van elders in deze staat genoemde inrichtingen mits op een afstand van ten minste 100.00 m uit de woningen, niet zijnde bedrijfswoningen categorie 3 en overigens categorie 4	3/4
- bouwnijverheid- en installatiebedrijven (loodgieters-, elektrotechn.-, schilders-, stucadoorsbedrijven e.d.) .	3
- brandblusapparatenfabrieken	4
- brandbare vloeistoffen, opslag in ondergrondse tanks .	2
- branderijen van pinda's, koffie, cichorei e.d. (meer dan 1 ton/dag)	5
- brei-inrichtingen	3
- brocheerinrichtingen	3
- briketten, inrichtingen tot het bereiden van -	5
- broodbakkerij (warme bakker)	2
- brood-, koek- en banketfabrieken	4
- brouwerijen en mouterijen (prod. cap. >5000 t/j) . . .	5
- butaan; inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)	-
C. - cacaofabrieken	5
- cadaverhuis	5
carborundum, inrichtingen tot het bereiden van - (prod. cap. >500 t/j)	5
- carrosseriefabrieken	4
- cartonnage en papierwarenfabrieken	4*
- cementfabrieken (prod. cap. >500 t/j)	5
- centrale verwarmingsinstallaties	1
- chemische fabrieken, voor zover niet elders in deze lijst genoemd	5
- chemische laboratoria	2
- chemische wasserijen en ververijen	4
- chemische wasserijen met een vermogen van de machinale installatie van niet meer dan 20 pk en een heetwaterinstallatie met een verwarmend opp. van niet meer dan 10 m2	3
- chemische wasserijen, met een vermogen van de machinale installatie van niet meer dan 10 pk en een heetwaterinstallatie met een verwarmend opp. van niet meer dan 5 m2	2
- chocoladefabrieken	4
- clichéfabrieken	3

Soort der inrichting	Categorie
- cichoreifabrieken	5
- cokesfabrieken	5
- cocosmatten; inrichtingen tot het vervaardigen van -	4
- compressorstations voor gasvoorziening	5
- confectieateliers	2
- conservenfabrieken - groenten en fruit (meer dan 25 produktiepersoneelsleden)	4
- constructiewerkplaatsen (open-)	5
- consumptie-ijs; inrichtingen tot het vervaardigen van -	4
- consumptie-ijs; inrichtingen tot het vervaardigen van -, uitsluitend bestemd voor een winkelbedrijf ter plaatse	2
- copieerinrichtingen	2
- cosmeticafabrieken	5
- corsettenfabrieken	2
- creosoteerbedrijven	5
- creosootfabrieken	4
- cyaanverbindingen; inrichtingen tot verkrijging van -	5
D. - darmslijmerij-sorteerderij	5
- dekkleden; inrichtingen tot het vervaardigen en impregneren van -	4
- demonstratie-inrichtingen (showrooms)	2
- destructiebedrijven in de zin van de Destructiewet	5
- diamantslijperijen	2
- dierlijke afval; inrichtingen tot bewaring en verwerking van -	5
- dierlijke stoffen; inrichtingen tot het roken, smelten of zouten van -	4
- dierlijke stoffen; inrichtingen tot het roken, smelten of zouten van -, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	2
- draad- en kabelfabrieken	4
- dranken (fris-)industrie	4
- drogerijen; inrichtingen waar door kunstmatige verwarming voorwerpen en stoffen worden gedroogd m.u.v. grasdrogerijen	4*
- drukkerijen	4
- drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 20 pk totaal en in het algemeen van niet meer dan 6 pk per machine	3
- drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk totaal en in het algemeen van niet meer dan 4 pk per machine	2
- drukrollenfabrieken	3*
E. - elektrische centrales: - gas- of olie-gestookte	5
- kolen-gestookte	5
- elektrische energie; inrichtingen met noodaggregaten bestemd tot het opwekken van -	2
- elektro-technische installatiebedrijven	2
- emailleerbedrijven	5
- energiecentrales	5

Soort der inrichting	Categorie
- erts-malerijen	5
- erts-overslagbedrijven	5
- essence- en extractenfabrieken	5*
- eternietfabrieken	5
- explosieven, inrichtingen voor opslag van - (boven de in de hinderwet-minima aangegeven hoeveelheid)	5
F. - farmaceutische fabrieken	5
- fenolfabrieken	5
- ferrollegeringen, inrichtingen tot het bereiden van - (prod. cap. > 10 t/j)	5
- flessenspoelinrichtingen	3*
- flessenspoelinrichtingen, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	2*
- fosfor (prod. cap. > 10 t/j)	5
- fosforzuurfabrieken (prod. cap. > 10 t/j)	5
- fosgeenfabrieken (prod. cap. > 10 t/j)	5
- fotochemische industrie	3
G. - galvaniseerinrichtingen	4
- galvaniseerinrichtingen (nat chemisch) en metaalharderijen	5
- gassen, inrichtingen tot opslag in drukhouders van samengeperste of onder druk tot vloeistof verdichte, brandbare - (opslag cap. >50 ton)	5
- gasbehandelingstations (verwijdering van kwik, toev. van mercaptanen e.d.	5
- gasfabriek	5
- gasdrukregel en meetruimten	2
- gasdrukregel en meetgebouwen (toevoerdruk tot 3 bar)	3
- gasontvang- en verdeelstations (toevoerdruk > 3 bar)	4
- gas- en watermeterfabrieken	4
- gehalogeneerde organische verbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -	5
- gelatinefabrieken, incl. dierlijke lijmen	5
- geneesmiddelen; inrichtingen tot het bewerken en verpakken van -	3
- giftige stoffenopslag (opslagcap. > 10 ton)	5
- gipsbranderijen	5
- gist- en spiritusfabrieken	5
- glasfabrieken (prod. cap. >500 t/j)	5
- glasblazerijen	5
- glasblazerijen, behorende tot instrumentmakerijen	2
- glas in lood; inrichtingen tot het vervaardigen van -	3
- glasslijperen - en polijsterijen	3
- glasslijperen, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	2
- glasvezel producerende en verwerkende bedrijven (prod. cap. > 500 t/j)	5
- graanopslag en -bewerking (verwerkingscap. > 5000 t/j)	4
- granen en zadenhandel	3
- grafische industrie	4

	Soort der inrichting	Categorie
	- granito; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen	4
	- granito; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer dan 50 m2 bedraagt	3
	- groenvoerdrogerijen (verwerkingscap. > 500 t/j)	5
	- groentedrogerijen (verwerkingscap. > 500 t/j)	4
	- grofsmederijen	5
H.	- halogeenfabrieken	5
	- handelsonderneming in chemicaliën	4
	- harpuiskokerijen	5
	- harsoliefabrieken	5
	- honden-, katten- en nertsenvoerfabrieken (prod. cap. > 10 t/j)	5
	- hoogovens en staalbedrijven	5
	- hotels	2
	- houtbewerkingsbedrijven (totale vermogen machinale installatie > 50 pk)	4
	- houtimpregneerbedrijven	5
	- houtwinkels (doe het zelfzaken)	2
	- hijs- en transportwerktuigen; inrichtingen voor -	4
	- hydrofoorinstallaties	2
I.	- instrumentmakerijen	3
	- instrumentmakerijen, voor zover behorend bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	2
	- ivoorzwartbranderijen	5
K.	- kaarsenfabrieken en wasblekerijen	5
	- kaarsenfabrieken, waarin uitsluitend elders geraffineerde paraffine en was worden gebruikt	4
	- kabelbranderijen	5
	- kalk- en gipsbranderijen (verwerkingscap. > 500 t/j)	5
	- kalkfabrieken	5
	- kalkmalerijen (verwerkingscap. > 500 t/j)	5
	- kartonfabriek, -industrie	5
	- kalkblusserijen en bewaarplaatsen van ongebluste kalk	4
	- kalkblusserijen en bewaarplaatsen van ongebluste kalk met een gezamenlijke inhoud van de kalkputten van niet meer dan 10 m3	3
	- keramische bedrijven (fijn keramiek, prod. cap. > 500 t/j)	5
	- ketelmakerijen (stoom- en andere)	5
	- keukeninrichtingen voor hotels, restaurants, e.d.	1
	- kleefstoffabrieken (niet dierlijk) (prod. cap. > 500 t/j)	5
	- kleermakerijen	1
	- kleding; inrichtingen tot het vervaardigen van -	3
	- kleding; inrichting tot het vervaardigen van -	3*
	- koelinstallaties	3
	- koelinstallaties voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	1

Soort der inrichting	Categorie
- koolelectroden, inrichtingen tot de fabricage van - . .	5
- koolwaterstoffen; inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine en propaan)	-
- kruit- en vuurwerkfabrieken	5
- kunstharsfabrieken	5
- kunstmestfabrieken	5
- kunstmestopslag (opslagcap. > 500 ton)	5
- kunststoffabrieken (incl. kunsthars) (prod. cap. > 500 t/j)	5
- kunststoffen (macromoleculaire stoffen) inrichtingen waar - worden bewerkt of verwerkt:	
- opslag pvc, teflon, ABS, polyrethaan	5
- opslag polytheen, -propeen, -amide en EPT	4
- kurkplaat, inrichtingen voor de fabricage van -	5
- kwik en kwikverbindingen, inrichtingen tot het verkrijgen van - (prod. cap. > 10 t/j)	5
L. - laboratoria	3
- lakkokerijen	5
- landbouwprodukten, malerijen en pellerijen van - (prod. cap. > 500 t/j)	4
- landbouwprodukten, malerijen en pellerijen van - (verwerkingscapaciteit 150.000 ton/jaar)	5
- lasinrichtingen	3
- lasinrichtingen voor metalen buizen	5
- lederwaren en zeildoek artikelen; inrichtingen tot het vervaardigen van -	3
- leerlooierijen (prod. cap. > 10 t/j)	5
- lichtreclame artikelen; inrichtingen tot het vervaardigen van -	3
- liftinstallaties	1
- linoleumfabriek	4
- lingerie ateliers	2
- lompen; inrichtingen bestemd tot verwerken, bewaren en sorteren van -	4
- lompen; inrichtingen bestemd tot bewaren en sorteren van - met een voorraad van ten hoogste 5000 kg	3
- loodgietersbedrijven voor het bouwbedrijf en onderhoudswerken	3
- loodgietersbedrijven voor onderhoudswerken	2
- loodverbindingen; inrichtingen tot verkrijgen van - . .	1
- lood-zink en andere non-ferro metalen; inrichtingen tot het bewerken van -	5
- L.P.G.-gas; inrichtingen tot bewaring van - (zie propaan)	-
- lucifersfabrieken	5
- luchtbehandelingsinstallaties	2
- luchtscheidingsbedrijven	5
- lijmfabrieken	5
M. - machinale houtbewerkingsinrichtingen	5
- machinale houtbewerkingsinrichtingen met een vermogen van niet meer dan 40 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 7 pk per machine	3

Soort der inrichting	Categorie
- machinale houtbewerkingsinrichtingen met een vermogen van niet meer dan 10 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 5 pk per machine	2
- machinefabrieken (afh. van grootte cat. 4 of 5)	4/5
- margarinefabriek	4
- meelfabriek	4
- melkfabrieken (incl. uitgiftestations) (meer dan 5 produktie-personeelsleden)	4
- melkpoeder- en melkweipoederfabrieken (prod. cap. > 5000 t/j)	5
- mercaptanen, inrichtingen voor de bereiding van - . . .	5
- mestdrogerijen (terreinopp. 30 m2; bewerkingscap. > 500 t/j)	5
- mest en mestfabrieken; inrichtingen tot bewaring en verwerking van - (waaronder begrepen poudretten en kunstguano's)	5
- metaalbewerkende bedrijven met een vermogen van niet meer dan 50 pk totaal en niet meer dan 7 pk per machine	4
- metaalbewerkende (grof) bedrijven:	
- gesloten inrichtingen	5
- open inrichtingen	5
- (constructiewerkplaatsen, straalinrichtingen e.d. met een totaal vermogen > 50 pk)	5
- metaaldraaierijen	4
- metaaldraaierijen met een vermogen van niet meer dan 50 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 7 pk per machine	3
- metaalsmelterijen en/of gieterijen	5
- metaalsmelterijen en/of gieterijen met een gezamenlijke inhoud van de smeltpotten van maximaal 100 l	4
- metaalsmelterijen en/of gieterijen met een gezamenlijke inhoud van de smeltpotten van maximaal 25 l	3
- meubelfabrieken	4
- meubelmakerijen waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 40 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 7 pk per machine	3
- meubelmakerijen waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 5 pk per machine	2
- mineraalwaterfabrieken	4
- mineraalwaterfabrieken waarvan de machinale installatie niet meer bedraagt dan 10 pk	3
- moffelovens; inrichtingen waar - of emailleerovens worden gebezigd	4
- mortel; inrichtingen tot het vervaardigen van -	4
- motorrijwielherstelinrichtingen	3
- motorrijwielherstelinrichtingen met een vloeroppervlakte van de werkplaats van niet meer dan 30 m2	2
- muziekinstrumentenfabrieken	4

Soort der inrichting	Categorie
N. - nitraten en nitrieten, inrichtingen tot het bereiden van -	5
- nitro- en nitrozo-verbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -	5
O. - oliën en vetten bereidende of verwerkende bedrijven (prod. cap. > 5000 t/j)	5
- oliekokerijen	5
- olieslagerijen	5
- onderwijsdoeleinden; inrichtingen voor -	1
- ontvetten van wol; inrichtingen tot het -	5
- onverzadigde organische verbindingen met mol. gww. ≤ 110, inrichtingen voor de bereiding van -	5
- optische; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen	3
- orthopedische; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen	3
- orthopedische; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	2
- oude metalen, papier en rubber; inrichtingen tot het bewaren van -	4
- oude metalen, papier en rubber; inrichtingen tot het bewaren van - in een gesloten gebouw	3
- overslagbedrijven (losgestort materiaal), voor zover niet elders in deze lijst genoemd (afh. opp. cat. 4 of 5)	4/5
P. - pannenbakkerijen	5
- papierfabrieken (houtslijperijen)	5
- papierverwerkende bedrijven (incl. drukkerijen)	4
- parfumindustrie	5
- patates bakkerij	2
- patentoliefabrieken	5
- petroleum; inrichtingen tot het bewaren van - (zie onder benzine)	-
- petroleum-raffinaderijen	5
- petro-chemische fabrieken (voor zover niet elders in deze lijst genoemd)	5
- pharmaceutische; inrichtingen tot het vervaardigen, bewerken en verpakken van - artikelen	4
- phosphrusfabrieken	5
- photogeenfabrieken	5
- plaatwerkerijen, metaal-	5
- plastic en plasticartikelen; inrichtingen tot het vervaardigen van -	4
- plavuisbakkerijen	5
- poeliers	2
- poets-, was- en reinigingsmiddelenfabriek	4
- polijsterijen	4
- polijsterijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 6 pk	3
- polyesterbedrijven (afh. van produktiecap. cat. 4 of 5)	4/5
- pompinstallaties	2

Soort der inrichting	Categorie
- propaangas; inrichtingen tot bewaring van - (zie ook onder gassen)	
(1) tot 150 liter	2
(2) tot 2000 liter	3
(3) tot 20 m3	4
R. - radiatorenherstelplaatsen	3
- radio-actief afval opwekkingsfabrieken	5
- radio-actieve stoffen, opslagplaatsen van - (> voor B.lab. toegestane hoev.)	5
- radio-actieve bronnen (ingekapselde), opslagplaatsen van - (> voor B.lab. toegestane hoev.)	5
- reuk- en smaakstoffen- en aromafabrieken (prod. cap. >10 t/j)	5
- rioolgemalen, na toevoerleidingen langer dan 3 km . . .	4
- roetfabrieken (prod. cap. > 500 t/j)	5
- rubberfabrieken (kunstrubber)	5
S. - salpeterzuurfabrieken	5
- scheepsbouwwerven	5
- schietbanen (niet militaire) (in open lucht)	5
- schietpatronen; inrichting tot bewaring van -	4
- schietpatronen; inrichting tot bewaring van - voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	2
- schoenenfabrieken	4
- schoenen; inrichting tot het herstellen van -	2
- sigaren- en sigarettenfabrieken, tabakskerverijen en -drogerijen (afh. van de grootte cat. 4 of 5)	4/5
- sigarenmakerijen en -drogerijen annex tabakskerverijen - drogerijen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer dan 50 m2 bedraagt	3
- shredderbedrijven	5
- skelterbanen	5
- slachtafval, inrichtingen voor de be- of verwerking van niet voor menselijke consumptie bestemd - (verwerkingscap. > 100 t/j)	5
- slachterijen, slachthuizen	4
- sloperijen voor automobielen	5
- sloperijen voor automobielen, mits het slopen geschiedt in een gesloten gebouw en het opslagterrein niet groter is dan 400 m2	4
- smederijen	4
- smederijen (huis-, kachel-, voorts goud- en zilversmederijen) voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	2
- smederijen voor ankers en kettingen	5
- smeltzekeringenfabrieken	3
- soda; fabrieken van koolzure, dubbel koolzure- en zwavelzure-sodahydraatfabrieken	5
- solaroliefabrieken	5
- specerijmalerijen	3

Soort der inrichting	Categorie
- speelgoederenfabrieken	4
- speelgoederenfabrieken met een vermogen van niet meer dan 40 pk	3
- speelgoederen; inrichting tot het vervaardigen van - voor zover behorende bij een winkelbedrijf ter plaatse met een vermogen van niet meer dan 5 pk	2
- spiritus; inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)	-
- spijker- en draadnagelfabrieken	5
- steenbakkerijen	5
- steenfabrieken (incl. zandsteen, pannen en plavuizen)	5
- steenhouwerijen	3
- steenbrekerijen	5
- steen- of grindwininrichtingen	5
- steenkolenoverslaginrichtingen	5
- steenkolenvergassingsinrichtingen	5
- steenzagerijen	4
- steenzagerijen waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk mits op een afstand van ten minste 100.00 m uit woningen, niet zijnde bedrijfswoningen categorie 3 en overigens categorie 4	3/4
- stereotype-inrichtingen	3
- stikstoffabrieken	5
- stookinstallaties	5
- strocellulosefabrieken	5
- suikerfabrieken en raffinaderijen	5
- suikerwerkfabrieken	4
- suikerwerkfabrieken, waarvan het vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m2	3*
T. - tabakverwerkende industrieën (meer dan 5 produktie personeelsleden)	4
- tank op- en overslagbedrijven (opslagcap. > 500 ton)	5
- tankercleaningbedrijven	5
- tapijtfabriek	5
- tectyleerinrichting	4
- teerkokerijen	5
- tegelbakkerijen	5
- tegelbakkerijen met elektrische oven	4
- tentmakerij	2
- textielindustrie (met > 50 mechanisch aangedreven weefgetouwen)	5
- textiel(veredelings)industrie	4
- transformatorstations voor 110 KVA en hoger	5
- transportbedrijven	4
- trekkerijen, staaf-, buis-	5
- tricotagefabrieken	4*
- turfcokesbranderijen	5
- turfoliefabrieken	5
U. - uienfabriek, -drogerij	5
- uitgiftestations voor melk en melkprodukten	4*

Soort der inrichting	Categorie
- uitgiftestations voor melk en melkprodukten waarbij alle werkzaamheden, met inbegrip van laden en lossen, plaatsvinden in een gesloten gebouw	3*
V. - vatenfabriek, (afh. van produktiecap. cat. 4 of 5) . .	4/5
- vatenrenoveerinrichting	5
- vatenspoelerij	4
- veevoederfabrieken	5*
- verbrandingsmotoren; herstelinrichtingen voor -	4
- verbrandingsmotoren; inrichtingen tot het reviseren van -	3
- verenfabrieken	4
- verf- en lakfabrieken (prod. cap. > 500 t/j)	5
- verfindustrie; inrichtingen welke harsen, oliën of vetten verwerken t.b.v. -	4
- verfmengerijen, malerijen en kokerijen	4
- verfmengerijen en malerijen en waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 20 pk	3
- verfspuitinrichtingen	4
- verfspuitinrichtingen met een maximum oppervlakte van de vloer van de spuitinrichting van 35 m2	3
- vertinnerijen	5
- verzinkerijen (niet elektr. chem.)	4
- vetsmelterijen (prod. cap. > 10 t/j)	5
- visconserven, inrichtingen tot het bereiden van - (prod. cap. > 500 t/j)	4
- visverwerkende bedrijven	5
- vis; inrichtingen tot het bewaren en bewerken van - . .	4
- vis; inrichtingen tot het bewaren en bewerken van -, mits het gehele bedrijf in een gesloten gebouw is ondergebracht	3
- vlasroterijen	5
- vlechterijen; metaaldraad	4
- vleesbewerkingsinrichtingen voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	2
- vleeswarenfabrieken	4*
- voedings- en grootmiddelen; inrichtingen uitsluitend of in hoofdzaak tot het bakken van -	4
- voertuigen, werkplaatsen voor revisie van - (vloeropp. 250 m2)	4
- vruchtenstroopfabrieken	4*
- vuilverbranding (huis- en industrievuil) (niet chemisch) (verwerkingscap. >500 t/j)	5
- vulcaniseerinrichtingen	5
- vulcaniseerinrichtingen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte, niet meer dan 250 m2 bedraagt . . .	4*
- vulcaniseerinrichtingen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte, niet meer dan 100 m2 bedraagt . . .	3*
- vulpenhouders; inrichtingen tot het vervaardigen van -	3
- vuurwerkfabrieken	5
W. - wagenmakerijen	4
- wagemakerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk	3

Soort der inrichting	Categorie
- walserijen	5
- wasserijen voor linnen e.d.	4
- wasserijen voor lijfgoederen	4
- wasserijen voor lijfgoederen waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 20 pk, de heetwaterinstallatie een verwarmend opp. heeft van niet meer dan 10 m2	3*
- wasserijen voor lijfgoederen waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk, de heetwaterinstallatie een verwarmend opp. heeft van niet meer dan 5 m2	2*
- wasserijen voor lompen	4*
- watermeters; inrichtingen tot het herstellen van -	3
- wegenbouwbedrijf	4
- weverijen; metaaldraad	4
- woningstoffeerderijen	2
IJ.- ijsfabrieken	4
- ijzergieterijen	5
Z. - zakken- en tapijtklopperijen	4
- zandstralen; inrichtingen tot het - of op daarmede overeenkomende wijze bewerken van voorwerpen	4
- zeepfabrieken (prod. cap. > 500 t/j)	5
- zeeppoederfabrieken (prod. cap. > 500 t/j)	5
- zeepziederijen	5
- zeilmakerijen	2
- zelfbedieningswasserij (wasserettes)	2
- ziekenhuizen; inrichtingen verbonden aan -	1
- zinkverbindingen, inrichtingen tot verkrijgen van -	5
- zoutzuurfabrieken	5
- zuivelfabrieken	4*
- zuurstof- en acetyleengasfabrieken	5
- zuringzuurfabrieken	5
- zuurstof- en acetyleengasfabrieken	5
- zwartselfabrieken	5
- zwavelkoolstoffabrieken	5
- zwavelzuurfabrieken	5

*) *Mits niet met kolen wordt gestookt.*

VERWIJZINGSBLAD

De officiële tekening behorende bij dit goedgekeurde bestemmingsplan is apart opgeborgen in de semi-statisch archiefruimte bij het bureau post-, archief- en documentatiezaken van de centrale afdeling interne zaken.

Archief openbaar lichaam Zuidelijke IJsselmeerpolders

RIJKSDIENST
VOOR DE IJSSELMEERPOLDERS
SMEDINGHUIS
L E L Y S T A D

OVERDRACHT GOEDGEKEURDE PLANNEN EX ARTIKEL 11 WET OPENBAAR LICHAAM "ZUIDELIJKE IJSSELMEERPOLDERS"

Hiermede verklaart de secretaris van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders te hebben ontvangen de originele, door de Minister van Verkeer en Waterstaat ondertekende plankaarten met bijbehorende toelichting en voorschriften voor de 7 volgende gebieden, alsmede het originele besluit waarbij de Minister voornoemd, genoemde plannen heeft goedgekeurd.

Het betreft:

1. Plan "Buurt D" te Almere-Buiten bij haar besluit van 31 oktober 1983 nr. A 38089
2. Plan "Centrum A-zuid, Buurt G, Groengebied Q" te Almere-Buiten bij haar besluit van 31 oktober 1983, nr. 38085
3. Plan "'t Meerveld" te Almere-Haven bij haar besluit van 28 oktober 1983, nr. A 38083
4. Plan "2P" te Almere-Stad bij haar besluit van 28 oktober 1983, nr. A 38081
5. Plan "Kromslootpark" te Almere bij haar besluit van 28 oktober 1983 nr. A 38079
6. Plan "Sportvelden Oost 1981" te Almere-Haven bij haar besluit van 31 oktober 1983, nr. A 38093
7. Plan "De Wierden 1982" te Almere-Haven bij haar besluit van 31 oktober 1983, nr. A 38091

Lelystad, november 1983

voor afgifte:
Plv.Directeur Stedebouw en Openbare Werken

Ir. J.E.Smid

voor ontvangst:
Secretaris van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders"

J.H. Hahn, wnd.

ingekomen: ZIJP 25 NOV 1983
afd./dir. SVG/SO nr. 041046V

De Landdrost van het openbaar lichaam
"Zuidelijke IJsselmeerpolders"
Postbus 200
1300 AE ALMERE

uw brief van: lelystad, 14 november 1983
uw kenmerk: ons kenmerk: Cds 39873 toestelnummer: 2090
onderwerp: goedkeuring plannen ex art. 11 Wet op het O.L. "Z.IJ.P." bijlage(n): verzonden: 18 NOV. 1983

Hierdoor deel ik u mee dat de minister van Verkeer en Waterstaat de navolgende plannen ex artikel 11 van de Wet op het Openbaar Lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" heeft goedgekeurd:

1. Plan "Kromslootpark" te Almere bij haar besluit van 28 oktober 1983, nr. A 38079.
2. Plan "2.P." te Almere-Stad bij haar besluit van 28 oktober 1983, nr. A 38081.
3. Plan "'t Meerveld" te Almere-Haven bij haar besluit van 28 oktober 1983, nr. A 38083.
4. Plan "Centrum A-zuid, buurt G, groengebied Q" te Almere-Buiten bij haar besluit van 31 oktober 1983, nr. A 38085.
5. Plan "Buurt D" te Almere-Buiten bij haar besluit van 31 oktober 1983, nr. A 38089.
6. Plan "De Wierden 1982" te Almere-Haven bij haar besluit van 31 oktober 1983, nr. A 38091.
7. Plan "Sportvelden Oost 1981" te Almere-Haven bij haar besluit van 31 oktober 1983, nr. A 38093.

Zoals gebruikelijk zal zo spoedig mogelijk een door de minister van Verkeer en Waterstaat ondertekende plankaart van elk der gebieden met bijbehorende voorschriften en toelichtingen alsmede de originele besluiten waarbij de minister voornoemd de plannen heeft goedgekeurd, aan u worden overgedragen. Dezerzijds is de onderhavige goedkeuring reeds bekend gemaakt in enige nieuwsbladen, alsmede in de Nederlandse Staatscourant.

DE HOOFDDIRECTEUR
Voor deze

Ir. D. H. Frieling
adj. Hoofddirecteur

postbus 600
8200 AP lelystad
smedinghuis
zuiderwagenplein 2
tel. (03200) 99111
telex 40115

bankrelatie: amrobank nv lelystad rekening 45.90.72.005
postrekening 869847

bereikbaar met de buslijnen 107, 143, 146, 154 en 157 (halte noorderwagenplein)

16-11-1983-aijd

BESTEMMINGEN

- UW — UIT TE WERKEN GEBIED VOOR WOONDOELEINDEN
- UBK — UIT TE WERKEN GEBIED VOOR BEDRIJFSDOELEINDEN EN KANTOORBEDRIJFSDOELEINDEN
- UG — UIT TE WERKEN GEBIED VOOR GROENDOELEINDEN
- WATER

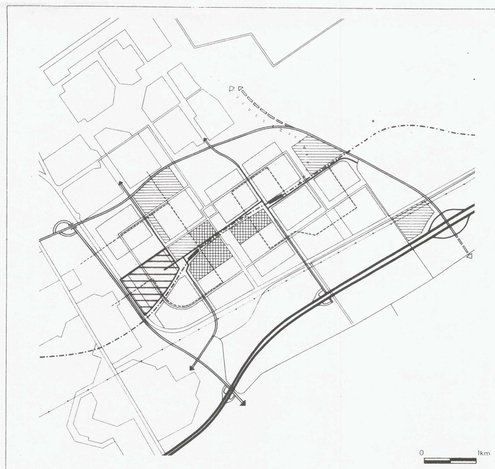
AANWIJZIGINGEN

- TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
- PLANGRENS
- BESTEMMINGSGRENS
- VERWIJZING NAAR DWARSPROFIEL
- COORDINAATPUNT
- CIJFER VERWIJZEND NAAR ART.6 VAN DE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN
- GEBOUWEN VOOR CENTRUMDOELEINDEN
- HOOFDROUTE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS
- OPENBAAR VERVOERSBAAN
- BUURTONTSLUITINGSWEG

DWARSPROFIELEN - SCHAAL 1:200

1 — profiel busbaan — 2 — 7 — 2

2 — profiel buurtontsluitingsweg — 4,5 - 6



goedgekeurd door de minister van verkeer en waterstaat	nr. A-38089	datum 31-10-1983
aldus vastgesteld door de hoofddirekteur van de rijksdienst voor de ijsselmeerpolders	nr.	datum 25-3-83
buro Adviesgroep Partners bv Maastricht	plan nr. 500 02 8580	datum 83.10.05
	referenties	

rijksdienst voor de ijsselmeerpolders — **hsow / afd.stadsontwikkeling**

betreft

bestemmingsplan

buurt D

gelegen in almere-buiten

schaal 1:2000

getekend	rdb		noordpijl
gekontroleerd			
projektleider			
hoofd h.s.o.w.			
datum			
wijz. datum	get.	gez.	
			form. archiefnr.

6 A-3

<?xml version="1.0"?>
<TEKENING>
<ONDERDEEL>Bestemmingsplan buurt D</ONDERDEEL>
<SCHAAL>1:2000</SCHAAL>
<FORMAAT></FORMAAT>
<DATUM></DATUM>
<GEWIJZIGD1>31-10-1983</GEWIJZIGD1>
<GEWIJZIGD2>25-3-1983</GEWIJZIGD2>
<GEWIJZIGD3>5-10-1983</GEWIJZIGD3>
<GEWIJZIGD4></GEWIJZIGD4>
<GEWIJZIGD5></GEWIJZIGD5>
<TEKENAAR>db</TEKENAAR>
<BLADNR></BLADNR>
<OPMERKINGEN></OPMERKINGEN>
</TEKENING>