

Bestemmingsplan

Overgooi

Inhoud van de voorschriften	2
-----------------------------	---

Inhoud van de voorschriften 2

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen blz. 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik 9

Artikel 3	Woongebied (WG)	9
Artikel 4	Recreatieve doeleinden (Rm)	20
Artikel 5	Landgoed (LG)	21
Artikel 6	Landschapszone (LZ)	22
Artikel 7	Verkeersdoeleinden (V)	23
Artikel 8	Verblijfsgebied (VG)	24
Artikel 9	Water	24
Artikel 10	Groenvoorzieningen (GR)	25
Artikel 11	Primair waterkering	26
Artikel 12	Leidingen	26
Artikel 13	Archeologisch waardevol gebied	27

Hoofdstuk III Algemene, overgangs- en slotbepalingen 29

Artikel 14	Percentages en Dubbeltelbepaling	29
Artikel 15	Hoogte-aanduidingen	29
Artikel 16	Overschrijding bouwgrenzen	30
Artikel 17	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	31
Artikel 18	Algemene wijzigingsbevoegdheid	32
Artikel 19	Gebruik van gronden en bouwwerken	33
Artikel 20	Procedureregels	34
Artikel 21	Gebruik in strijd met het plan	35
Artikel 22	Bouwen in strijd met het plan	35
Artikel 23	Strafbepaling	35
Artikel 24	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	36
Artikel 25	Titel	36

Bijlage:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen 3

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. het plan

het bestemmingsplan Almere Overgooi van de gemeente Almere, vervat in de plankaart en deze voorschriften.

b. de plankaart

de gewaarmerkte plankaart, nr. R.00.0.005, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

c. bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

d. bouwvlak

een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

e. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

f. bouwgrens

een lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

g. voorgevelrooilijn

de op de plankaart aangegeven lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw, of een gedeelte daarvan, gebouwd dient te worden en die door geen enkel gebouw mag worden overschreden, met uitzondering van de in artikel 16 toegelaten overschrijdingen.

h. voorgevellijn

de in de voorschriften of op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die door de voorgevel van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden.

i. achtergevellijn

de in de voorschriften als zodanig aangegeven lijn die door de achtergevel van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden.

j. platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

k. peil

de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw dan wel de toegang tot het bouwperceel.

l. bouwwerk

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

m. gebouw

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

n. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

o. woning

een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding.

p. hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

q. bijgebouw

een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw.

r. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

s. kantoor- en praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

t. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

u. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

v. dienstverlening

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten aan personen zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes en instellingen inzake welzijn en gezondheidszorg.

w. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

x. maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren.

y. hobbymatig houden van paarden

een activiteit waarbij paarden worden gehouden uitsluitend bestemd om te worden aangewend voor recreatief gebruik in de gezinssfeer met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van een vergunningplichtige inrichting ingevolge de Wet Milieubeheer en er geen activiteiten voor en door derden worden uitgevoerd.

z. paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

aa. pensionstalling

een bedrijf dat gericht is op het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden.

bb. rijschool

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt.

cc. paardenhandel

een bedrijf dat gericht is op de handel in paarden.

dd. stalhouderij

een bedrijf dat gericht is op het verhuren van aanspanningen (trouwkoetsen, paardentrans) voor bijzondere gelegenheden.

ee. rijvereniging

een rijvereniging is gericht op het bieden van accommodatie voor derden ten behoeve van paardrijdactiviteiten zoals een rijhal of buitenrijbaan met bijbehorende voorzieningen.

ff. manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer, en dergelijke) logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

gg. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

hh. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

ii. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en afvalverzamelinstallaties.

jj. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, al dan niet besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hieronder worden in ieder geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, parenclub, seksclub, privé-huis, erotische massagesalon, raambordeel, of een combinatie daarvan.

kk. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

ll. zwembad

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dient als zwemvoorziening voor de bewoner van de woning op het betreffende perceel en zijn gasten.

mm. tennisbaan

een voorziening dat dient als tennisvoorziening voor de bewoner van de woning op het betreffende perceel en zijn gasten.

nn. antenne-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie, met een apparaatruimte.

oo. zendmast

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

pp. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

4. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw en het peil, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, zonnepanelen, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.

5. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil.

6. de goot(- of boeiboord)hoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeiboord van de dakkapel als goot- of boeiboordhoogte aangemerkt.

7. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen gemeten vanaf enig deel van het bouwwerk, met dien verstande dat de afstand van gebouwen tot de zijerscheiding als bedoeld in artikel 3 lid 3 onder d en in artikel 3 lid 5 onder d wordt gemeten in een lijn evenwijdig aan de zijerscheiding.

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

8

Artikel 3 Woongebied (WG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woongebied (WG) zijn bestemd voor:

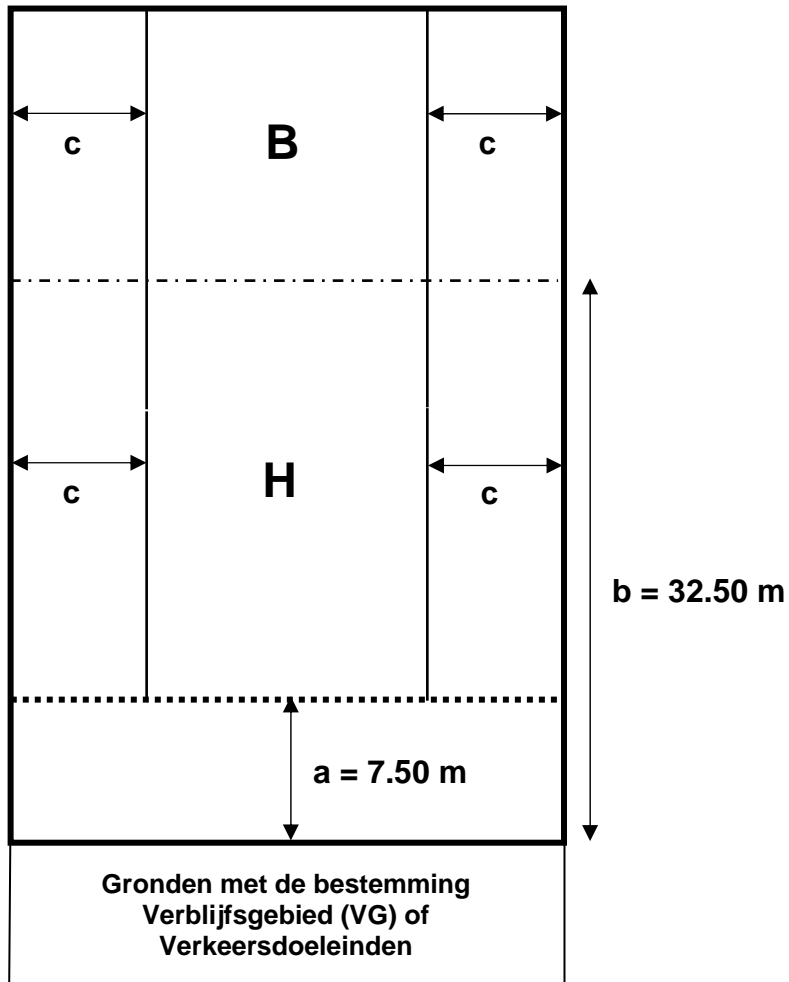
- a. het wonen met bijbehorende tuinen en erven alsmede voor het hobbymatig houden van paarden;
- b. de bij het wonen behorende voorzieningen, zoals wegen, fiets-, skeeler-, ruiters- en voetpaden, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, kunstobjecten, speel-, groen- en openbaarvervoervoorzieningen en water;
- c. ter plaatse van de subbestemming WGgd: tevens voor gemengde doeleinden waaronder begrepen dienstverlening, niet-zelfstandige horeca, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen.

Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen met aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Figuur 1: Bouwpercelen langs lanen



- grens bouwperceel
 - voorgevelrooilijn (zie ook plankaart)
 - · - · - · achtergevellijn
- a** afstand tussen de voorgevelrooilijn en de gronden met de bestemming Verblijfsgebied of Verkeersdoeleinden
- b** afstand tussen de achtergevellijn en de gronden met de bestemming Verblijfsgebied of Verkeersdoeleinden
- c** afstand tussen de bebouwing en de zijerfscheiding

Bouwvoorschriften voor de langs de lanen gelegen bouwpercelen

3. Voor het bouwen op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "voorgevelrooilijn" gelden de aanduidingen op de plankaart, op figuur 1 en de volgende bepalingen:
- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw voor één woning worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 1.500 m² dient te bedragen en de breedte ten minste 25.00 m;
 - b. de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de gronden met de bestemming Verblijfsgebied of Verkeersdoeleinden, "a" in figuur 1, bedraagt 7.50 m;
 - c. de afstand tussen de achtergevellijn en de gronden met bestemming Verblijfsgebied of Verkeersdoeleinden, "b" in figuur 1, bedraagt 32.50 m;
 - d. de afstand van de gebouwen tot de zijerscheiding, "c" in figuur 1, dient ten minste 20% van de breedte van het bouwperceel te bedragen, met dien verstande dat de breedte van het bouwperceel wordt gemeten ter plaatse van de voorgevelrooilijn;
 - e. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd op de gronden gelegen tussen de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn en de achtergevellijn, "Vlak H" in figuur 1;
 - f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient met ten minste één punt in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 - g. de bouwhoogte van het in de voorgevelrooilijn gebouwde deel van het hoofdgebouw dient ten minste de hoogte van twee bouwlagen te bedragen;
 - h. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 15.00 m bedragen; deze hoogte mag in aanvulling op het bepaalde in artikel 2 lid 4 worden overschreden met ten hoogste 3.00 m met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;
 - i. het hoofdgebouw dient over 50% van het grondoppervlak uit ten minste twee bouwlagen te bestaan;
 - j. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de achter de achtergevellijn gelegen gronden die in figuur 1 zijn aangeduid met "Vlak B" en, in afwijking van het bepaalde onder d, aan één zijde van vlak B tot in de zijerscheiding;
 - k. aan- en uitbouwen zijn, in afwijking van het bepaalde onder d, achter de achtergevellijn aan één zijde van vlak B tot in de zijerscheiding toegestaan;
 - l. op gronden die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (g), groenzone, mag een strook van 10.00 m, gemeten over de volle breedte van het bouwperceel vanaf de achterste grens van het bouwperceel, niet worden bebouwd;
 - m. indien de zijerscheiding van een bouwperceel grenst aan het openbaar gebied is de afwijking als bedoeld onder j en k niet toegestaan aan de kant van deze zijerscheiding;
 - n. indien aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet in de zijerscheiding worden gebouwd dient een afstand te worden aangehouden van minimaal 2.00 m tot de zijerscheiding;
 - o. onoverdekte zwembaden en tennisbanen zijn uitsluitend op Vlak H en vlak B toegestaan en bebouwing ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden uitsluitend op vlak B;
 - p. van het ingevolge het bepaalde onder j en k voor bebouwing met bijgebouwen en aan- en uitbouwen in aanmerking komende, achter de achtergevellijn gelegen, gedeelte van een bouwperceel mag ten hoogste 25% van vlak "B" en het aan één zijde van vlak "B" gelegen vlak "C" worden bebouwd, onoverdekte zwembaden en tennisbanen daar niet onder begrepen;
 - q. de goothoogte van de achter de achtergevellijn te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 4.00 m en de bouwhoogte ten hoogste 6.00 m bedragen;
 - r. de oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag ten hoogste 800 m² bedragen;
 - s. de afstand van een paardenbak en stapmolen tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 50.00 m te bedragen;
 - t. de hoogte van hekken rondom een paardenbak mag maximaal 1.50 m bedragen;
 - u. de oppervlakte van een mestplaat of de inhoud van een mestbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag maximaal 20 m² respectievelijk 10 m³ bedragen;
 - v. de afstand van een mestplaat/-bak tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 25.00 m te bedragen;
 - w. indien een bouwperceel is voorzien van zowel een voorgevelrooilijn als een voorgevellijn, dan zijn de bepalingen met betrekking tot de voorgevelrooilijn van toepassing en komen de bepalingen met betrekking tot de voorgevellijn te vervallen;
 - x. ter plaatse van de nadere aanwijzing (b) is afwijking van het bepaalde onder c, f en h toegestaan ten behoeve van de bestaande woning overeenkomstig de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande maten;

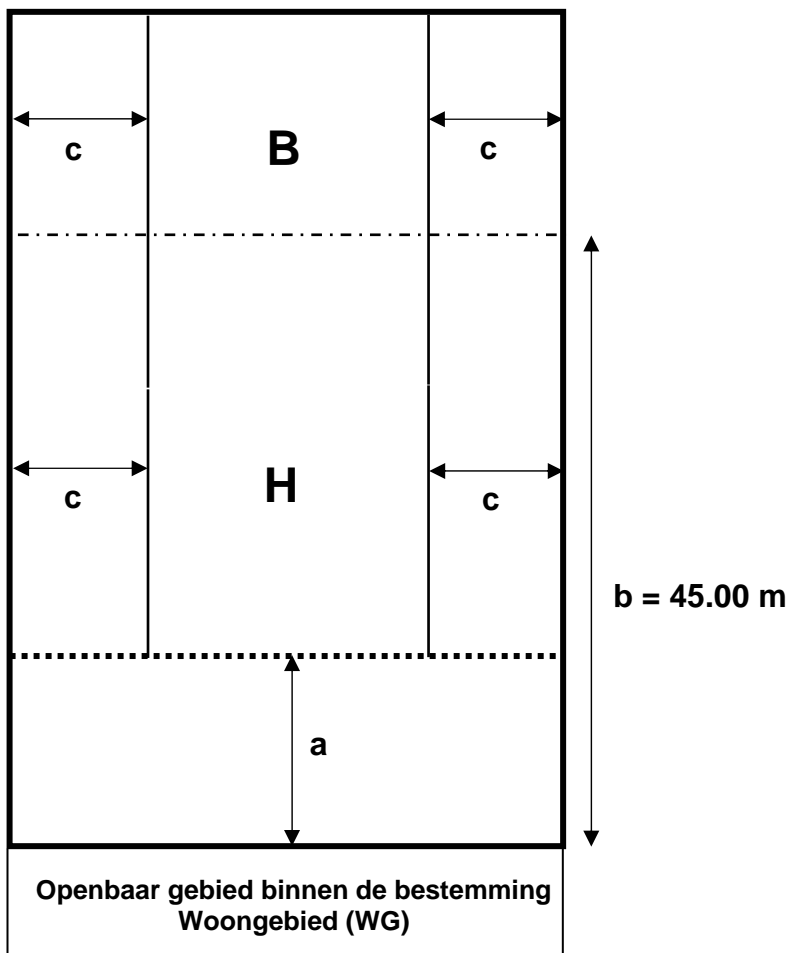
y. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Bouwvoorschriften voor clustering langs lanen

4. Op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "voorgevelrooilijn" en de nadere aanwijzing (c), clustering, zijn per bouwperceel in afwijking van het bepaalde in lid 3 meerdere woningen in één hoofdgebouw toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd waarbij de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 1.500 m² en de breedte ten minste 56.00 m dient te bedragen;
- b. het aantal woningen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de totale oppervlakte van het bouwperceel in m² gedeeld door 1.000;
- c. de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de gronden met de bestemming Verblijfsgebied en Verkeersdoeleinden, "a" in figuur 1, bedraagt 7.50 m;
- d. de afstand tussen de achtergevellijn en de gronden met bestemming Verblijfsgebied en Verkeersdoeleinden, "b" in figuur 1, bedraagt 32.50 m;
- e. de afstand van de gebouwen tot de zijerfscheiding, "c" in figuur 1, dient ten minste 10.00 m te bedragen;
- f. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd op de gronden gelegen tussen de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn en de achtergevellijn, "Vlak H" in figuur 1;
- g. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag ten hoogste 40.00 m bedragen;
- h. de voorgevel van het hoofdgebouw dient over ten minste 60% in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- i. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 15.00 m bedragen; deze hoogte mag in aanvulling op het bepaalde in artikel 2 lid 4 worden overschreden met ten hoogste 3.00 m met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;
- j. het hoofdgebouw dient uit ten minste drie bouwlagen te bestaan;
- k. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de achter de achtergevellijn gelegen gronden die in figuur 1 zijn aangeduid met "Vlak B";
- l. op gronden die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (g), groenzone, mag een strook van 10.00 m, gemeten over de volle breedte van het bouwperceel vanaf de achterste grens van het bouwperceel, niet worden bebouwd;
- m. onoverdekte zwembaden en tennisbanen zijn uitsluitend op Vlak H en vlak B toegestaan en bebouwing ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden uitsluitend op vlak B;
- n. van het voor bebouwing met bijgebouwen in aanmerking komende, achter de achtergevellijn gelegen, gedeelte van een bouwperceel, vlak B in figuur 1, mag ten hoogste 25% van vlak "B" en het aan één zijde van vlak "B" gelegen vlak "C" worden bebouwd, onoverdekte zwembaden en tennisbanen daar niet onder begrepen;
- o. de goothoogte van de op Vlak B te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 4.00 m en de bouwhoogte ten hoogste 6.00 m bedragen;
- p. de oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag ten hoogste 800 m² bedragen;
- q. de afstand van een paardenbak en stapmolen tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 50.00 m te bedragen;
- r. de hoogte van hekken rondom een paardenbak mag maximaal 1.50 m bedragen;
- s. de oppervlakte van een mestplaat of de inhoud van een mestbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag maximaal 20 m² respectievelijk 10 m³ bedragen;
- t. de afstand van een mestplaat/-bak tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 25.00 m te bedragen;
- u. indien een bouwperceel is voorzien van zowel een voorgevelrooilijn als een voorgevellijn dan zijn de bepalingen met betrekking tot de voorgevelrooilijn van toepassing en komen de bepalingen met betrekking tot de voorgevellijn te vervallen;
- v. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Figuur 2: Bouwpercelen langs woonstraten



- grens bouwperceel
- voorgevellijn (zie ook plankaart)
- - - - - achtergevellijn
- a** afstand tussen de voorgevellijn en het openbaar gebied
- b** afstand tussen de achtergevellijn en het openbaar gebied
- c** afstand tussen de bebouwing en de zijerfscheiding

Bouwvoorschriften voor de langs de woonstraten gelegen bouwpercelen

5. Voor het bouwen op de gronden die niet zijn voorzien van de aanduiding "voorgevelrooilijn" gelden naast de aanduidingen op de plankaart en op figuur 2, de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw voor één woning worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 1.500 m² dient te bedragen en de breedte ten minste 25.00 m;
- b. de afstand tussen de voorgevellijn en het openbaar gebied, "a" in figuur 2, dient ten minste 15.00 m te bedragen;
- c. de afstand tussen de achtergevellijn en het openbaar gebied, "b" in figuur 2, bedraagt 45.00 m;
- d. de afstand van de gebouwen tot de zijerfscheiding, "c" in figuur 2, dient ten minste 20% van de breedte van het bouwperceel te bedragen, met dien verstande dat de breedte van het bouwperceel wordt gemeten ter plaatse van de voorgevellijn;
- e. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd op de gronden gelegen tussen de op de kaart aangegeven voorgevel- en de achtergevellijn, "Vlak H" in figuur 2;
- f. voor zover de bouwpercelen zijn voorzien van de aanduiding "voorgevellijn" dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen op het aangrenzende openbaar gebied te worden georiënteerd;
- g. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 12.00 m bedragen; deze hoogte mag in aanvulling op het bepaalde in artikel 2 lid 4 worden overschreden met ten hoogste 3.00 m met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;
- h. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de achter de achtergevellijn gelegen gronden die in figuur 2 zijn aangeduid met "Vlak B" en, in afwijking van het bepaalde onder d, aan één zijde van vlak B tot in de zijerfscheiding;
- i. aan- en uitbouwen zijn in, afwijking van het bepaalde onder d, achter de achtergevellijn aan één zijde van vlak B tot in de zijerfscheiding toegestaan en bebouwing ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden uitsluitend op vlak B;
- j. indien aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd, dient een afstand te worden aangehouden van minimaal 2.00 m tot de zijerfscheiding;
- k. indien de zijerfscheiding van een bouwperceel grenst aan het openbaar gebied is de afwijking als bedoeld onder h en i niet toegestaan aan de kant van deze zijerfscheiding;
- l. onoverdekte zwembaden en tennisbanen zijn uitsluitend op Vlak H en B toegestaan, voor zover niet grenzend aan openbaar gebied, aan één zijde tevens in vlak C toegestaan, tot ten minste 4.00 m uit de zijerfgrens en bebouwing ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden uitsluitend op vlak B;
- m. van het ingevolge het bepaalde onder h en i voor bebouwing met bijgebouwen en aan- en uitbouwen in aanmerking komende, achter de achtergevellijn gelegen, gedeelte van een bouwperceel mag ten hoogste 25% van vlak "B" en het aan één zijde van vlak "B" gelegen vlak "C" worden bebouwd, onoverdekte zwembaden en tennisbanen daar niet onder begrepen;
- n. op gronden die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (g), groenzone, mag een strook van 10.00 m, gemeten over de volle breedte van het bouwperceel, vanaf de achterste grens van het bouwperceel, niet worden bebouwd, met uitzondering van tennisbanen, die op een afstand van ten minste 7.00 m vanaf de achterste grens van het bouwperceel mogen worden gesitueerd;
- o. de goothoogte van de achter de achtergevellijn te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 4.00 m en de bouwhoogte ten hoogste 6.00 m bedragen;
- p. de oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag ten hoogste 800 m² bedragen;
- q. de afstand van een paardenbak en stapmolen tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 50.00 m te bedragen;
- r. de hoogte van hekken rondom een paardenbak mag maximaal 1.50 m bedragen;
- s. de oppervlakte van een mestplaat of de inhoud van een mestbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag maximaal 20 m² respectievelijk 10 m³ bedragen;
- t. de afstand van een mestplaat/-bak tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 25.00 m te bedragen;
- u. indien een bouwperceel is voorzien van zowel een voorgevelrooilijn als een voorgevellijn dan zijn de bepalingen met betrekking tot de voorgevelrooilijn van toepassing en komen de bepalingen met betrekking tot de voorgevellijn te vervallen;
- v. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Bouwvoorschriften voor clustering langs woonstraten

6. Op de gronden die op de plankaart niet zijn voorzien van de aanduiding "voorgevelrooilijn" en wel van de nadere aanwijzing (c), clustering, zijn in afwijking van het bepaalde in lid 5 per bouwperceel meerdere woningen in één hoofdgebouw toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd waarbij de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 1.500 m² en de breedte ten minste 56.00 m dient te bedragen;
- b. het aantal woningen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de totale oppervlakte van het bouwperceel in m² gedeeld door 1000;
- c. de afstand tussen de voorgevellijn en het openbaar gebied, "a" in figuur 2, dient ten minste 15.00 m te bedragen;
- d. de afstand tussen de achtergevellijn en het openbaar gebied, "b" in figuur 2, bedraagt 45.00 m;
- e. de afstand van de gebouwen tot de zijerfscheiding, "c" in figuur 2, dient ten minste 10.00 m te bedragen;
- f. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd op de gronden gelegen tussen de voorgevel- en de achtergevellijn, "Vlak H" in figuur 2;
- g. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag ten hoogste 40.00 m bedragen;
- h. voor zover de bouwpercelen zijn voorzien van de aanduiding "voorgevellijn" dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen op de aangrenzende gronden met de bestemming Openbaar gebied te worden georiënteerd;
- i. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 12.00 m bedragen; deze hoogte mag in aanvulling op het bepaalde in artikel 2 lid 4 worden overschreden met ten hoogste 3.00 m met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;
- j. het hoofdgebouw dient uit ten minste drie bouwlagen te bestaan;
- k. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de achter de achtergevellijn gelegen gronden die in figuur 2 zijn aangeduid met "Vlak B";
- l. onoverdekte zwembaden en tennisbanen zijn uitsluitend op Vlak H en B toegestaan en voor zover niet grenzend aan openbaar gebied, aan één zijde tevens in vlak C toegestaan, tot ten minste 4.00 m uit de zijerfgrens en bebouwing ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden uitsluitend op Vlak B;
- m. van het voor bebouwing met bijgebouwen in aanmerking komende, achter de achtergevellijn gelegen, gedeelte van een bouwperceel, Vlak B in figuur 2, mag ten hoogste 25% van vlak "B" en het aan één zijde van vlak "B" gelegen vlak "C" worden bebouwd, onoverdekte zwembaden en tennisbanen daar niet onder begrepen;
- n. op gronden die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (g), groenzone, mag een strook van 10.00 m, gemeten over de volle breedte van het bouwperceel vanaf de achterste grens van het bouwperceel, niet worden bebouwd, met uitzondering van tennisbanen, die op een afstand van ten minste 7.00 m vanaf de achterste grens van het bouwperceel mogen worden gesitueerd;
- o. de goothoogte van de op Vlak B te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 4.00 m en de bouwhoogte ten hoogste 6.00 m bedragen;
- p. de oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag ten hoogste 800 m² bedragen;
- q. de afstand van een paardenbak en stapmolen tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 50.00 m te bedragen;
- r. de hoogte van hekken rondom een paardenbak mag maximaal 1.50 m bedragen;
- s. de oppervlakte van een mestplaat of de inhoud van een mestbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag maximaal 20 m² respectievelijk 10 m³ bedragen;
- t. de afstand van een mestplaat/-bak tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 25.00 m te bedragen;
- u. indien een bouwperceel is voorzien van zowel een voorgevelrooilijn als een voorgevellijn dan zijn de bepalingen met betrekking tot de voorgevelrooilijn van toepassing en komen de bepalingen met betrekking tot de voorgevellijn te vervallen;
- v. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Bouwvoorschriften op de gronden met de subbestemming gemengde doeleinden (WGgd)

7. Op de gronden met de subbestemming WGgd, gemengde doeleinden, gelden voor de met de subbestemming verband houdende bouwwerken de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de gronden mogen per bouwperceel ten hoogste voor 50% worden bebouwd;
- b. de afstand tussen de gebouwen en de gronden met de bestemming Verblijfsgebied of het openbaar gebied dient ten minste 15.00 m te bedragen;
- c. de afstand van de gebouwen tot de zijerfscheiding, dient ten minste 10.00 m te bedragen;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 15.00 m bedragen; deze hoogte mag in aanvulling op het bepaalde in artikel 2 lid 4 worden overschreden met ten hoogste 3.00 m met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;
- e. op gronden die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (g), groenzone, mag een strook van 10.00 m, gemeten over de volle breedte van het bouwperceel vanaf de achterste grens van het bouwperceel, niet worden bebouwd.

Vrijstelling buitenplaatsen

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van elk gebied met de nadere aanwijzing (a) vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 om per bouwperceel, in één hoofdgebouw, meerdere woningen toe te laten met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd voor meerdere woningen, waarbij de oppervlakte per bouwperceel ten minste 1 ha dient te bedragen en ten hoogste 2 ha mag bedragen;
- b. het aantal woningen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de totale oppervlakte van het bouwperceel in m² gedeeld door 1.000;
- c. de gebouwen, onoverdekte zwembaden, tennisbanen en bouwwerken ten behoeve van het houden van paarden dienen op een afstand van 25.00 m uit de erfscheidingen te worden opgericht;
- d. de breedte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 40.00 m bedragen;
- e. de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen op het openbaar gebied te worden georiënteerd;
- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 15.00 m bedragen; deze hoogte mag in aanvulling op het bepaalde in artikel 2, lid 4 worden overschreden met ten hoogste 3.00 m met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;
- g. bijgebouwen, onoverdekte zwembaden, tennisbanen en bouwwerken ten behoeve van het houden van paarden mogen uitsluitend worden opgericht achter de achtergevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw;
- h. de goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 4.00 m en de bouwhoogte ten hoogste 6.00 m bedragen en de totale oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 40 m²;
- i. de oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag ten hoogste 800 m² te bedragen;
- j. de afstand van een paardenbak en stapmolen tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 50.00 m te bedragen;
- k. de hoogte van hekken rondom een paardenbak mag maximaal 1.50 m te bedragen;
- l. de oppervlakte van een mestplaat of de inhoud van een mestbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag maximaal 20 m² respectievelijk 10 m³ bedragen;
- m. de afstand van een mestplaat/-bak tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 25.00 m te bedragen;
- n. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15;
- o. deze vrijstellingsbevoegdheid mag per gebied ten hoogste één keer worden benut;
- p. vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien de interne ruimtelijke kwaliteit van het betreffende woongebied wordt vergroot en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

Voorlopig bouwverbod geurcontour

9. Het is verboden woningen te bouwen op de in lid 1 bedoelde gronden, die zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven geurcontour van de afvalstortplaats Braambergen.

Wijzigingsbevoegdheid geurcontour

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart aangegeven geurcontour van de afvalstortplaats Braambergen te wijzigen of van de plankaart te verwijderen:

- a. wanneer de milieuvergunning van de afvalstortplaats Braambergen is aangepast op basis van onderzoek waaruit is gebleken dat de emissie van geur vanuit desbetreffende heuvels is verminderd voor het gebied dat als gevolg van het wijzigingsbesluit buiten de geurcontour komt te liggen;
- b. wanneer de stortheuvels zijn afgewerkt met een permanente bovenafdichting waardoor de emissie van geur vanuit desbetreffende heuvels volledig wordt beëindigd en daarmee het gebruik van de afvalstortplaats.

Gebruiksbeplanning

11. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen, vrijstaande bijgebouwen daaronder begrepen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huisgebonden beroepen en voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot ten hoogste 100 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Verhouding tot de bestemming Primair waterkering

13. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Primair waterkering is op de gronden tevens artikel 11 van toepassing.

Verhouding tot de bestemming Archeologisch waardevol gebied

14. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied is op de gronden tevens artikel 13 van toepassing.

Artikel 4 Recreatieve doeleinden (Rm)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Recreatieve doeleinden (R) zijn ter plaatse van de subbestemming Rm bestemd voor een manege met paardenfokkerij, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water en met de functie verband houdende horeca-activiteiten.

Bouwvoorschriften

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mag ten hoogste 1 bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 750 m³;
- b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 9.00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 3.00 m bedragen;
- e. de hoogte van de hekken rondom een paardenbak mag maximaal 1.50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 9.00 m bedragen;
- g. de afstand van een paardenbak en stapmolen tot voor bebouwing in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 50.00 m te bedragen.

Verhouding tot de bestemming Leidingen

4. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Leidingen is op de gronden tevens artikel 12 van toepassing.

Verhouding tot de bestemming Archeologisch waardevol gebied

5. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied is op de gronden tevens artikel 13 van toepassing.

Artikel 5 Landgoed (LG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Landgoed (LG) zijn bestemd voor het wonen, groenvoorzieningen, tuin en erf.

Bouwvoorschriften

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een goothoogte van ten hoogste 4.00 m;
- b. binnen het bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 12.00 m;
- c. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag ten hoogste 800 m² bedragen;
- e. de afstand van een paardenbak en stapmolen tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 50.00 m te bedragen;
- f. de hoogte van hekken rondom een paardenbak mag maximaal 1.50 m bedragen;
- g. de oppervlakte van een mestplaat of de inhoud van een mestbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag maximaal 20 m² respectievelijk 10 m³ bedragen;
- h. de afstand van een mestplaat/-bak tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 25.00 m te bedragen;
- i. de afstand van een paardenbak, stapmolen, mestplaat en -bak tot de erfscheiding dient ten minste 7.50 m te bedragen;
- j. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Gebruiksbeperking

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen, vrijstaande bijgebouwen daaronder begrepen, voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroepen en voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot ten hoogste 100 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 6 Landschapszone (LZ)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Landschapszone (LZ) zijn bestemd voor de ontwikkeling en het beheer van natuur- en landschapswaarden, groenvoorzieningen, water, fiets-, skeeler-, ruiters- en voetpaden, jongerenontmoetingsplaatsen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstobjecten en ontsluitingswegen ten behoeve van de manege.

Bouwvoorschriften

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en dat uitsluitend ten behoeve van beheer en educatie ten hoogste 1 gebouw is toegestaan met een grondoppervlak van ten hoogste 50 m² en een goothoogte van ten hoogste 3.50 m; voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Vrijstellingsbevoegdheid jongerenontmoetingsplaatsen

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor een gebouw van een jongerenontmoetingsplaats, waarvan de hoogte ten hoogste 3.50 m mag bedragen en de oppervlakte ten hoogste 15 m².

5. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daarvoor onevenredig afbreuk wordt gedaan of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

Verhouding tot de bestemming Leidingen

6. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Leidingen is op de gronden tevens artikel 12 van toepassing.

Verhouding tot de bestemming Archeologisch waardevol gebied

7. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied is op de gronden tevens artikel 13 van toepassing.

Artikel 7 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor wegen, water, fiets-, skeeler-, ruiters- en voetpaden, parkeerplaatsen, bermen, haltevoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en daarbijbehorende beplantingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals bewegwijzeringsportalen verkeerslichten en straatmeubilair; voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Verhouding tot de bestemming Primair waterkering

3. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Primair waterkering is op de gronden tevens artikel 11 van toepassing.

Verhouding tot de bestemming Leidingen

4. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Leidingen is op de gronden tevens artikel 12 van toepassing.

Verhouding tot de bestemming Archeologisch waardevol gebied

5. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied is op de gronden tevens artikel 13 van toepassing.

Artikel 8 Verbljfsgebied (VG)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verbljfsgebied (VG) zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, bepaald door en gericht op de aangrenzende bestemmingen, alsmede voor water, fiets-, skeeler-, ruiters- en voetpaden, parkeerplaatsen, voorzieningen ten behoeve van de (ondergrondse) afvalinzameling, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend duikers, bruggen, straatmeubilair en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Verhouding tot de bestemming Primair waterkering

3. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Primair waterkering is op de gronden tevens artikel 11 van toepassing.

Verhouding tot de bestemming Archeologisch waardevol gebied

4. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied is op de gronden tevens artikel 13 van toepassing.

Artikel 9 Water**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor waterpartijen, wateraanvoer en -afvoer, vervoer over water, alsmede voor waterberging en kunstobjecten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd; voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Verhouding tot de bestemming Archeologisch waardevol gebied

3. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied is op de gronden tevens artikel 13 van toepassing.

Artikel 10 Groenvoorzieningen (GR)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor beplantingen, waterpartijen, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden alsmede voor berm- en berm-slotten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

Verhouding tot de bestemming Primair waterkering

3. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Primair waterkering is op de gronden tevens artikel 11 van toepassing.

Verhouding tot de bestemming Archeologisch waardevol gebied

4. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied is op de gronden tevens artikel 13 van toepassing.

Artikel 11 Primair waterkering**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Primair waterkering zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Primair waterkering

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

- a. een gebouw met een oppervlakte van 40 m² en een goothoogte van 4.00 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften vanwege de secundaire bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voorzover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad; voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 15.

Adviesprocedure

4. Alvorens omtrent het verlenen van bouwvergunning ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 12 Leidingen**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Leidingen zijn binnen een afstand van 4.00 m van de medebestemming Leiding mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van 150 kV.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Leidingen

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2.50 m, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarvoor voor de bouwhoogte het bepaalde in artikel 15 van toepassing is.

Bouwvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voor zover de belangen van de leiding(en) hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Adviesprocedure voor bouwen

4. Alvorens omtrent het verlenen van een bouwvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 13 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Archeologisch waardevol gebied zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Archeologisch waardevol gebied

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 1.00 m.

Bouwvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor door burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt verleend indien op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie, (versie 2.0 of een geactualiseerde versie), is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

4. Het bepaalde in lid 3 geldt niet wanneer op grond van archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5. Het bepaalde in de lid 3 geldt evenmin voor:

- a. terreinafscheidingen, tuinmeubilair en overkappingen;
- b. bestaande gebouwen indien de oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Aanlegvoorschriften

6. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. het verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- j. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- l. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

7. Het verbod als bedoeld in lid 6 is niet van toepassing wanneer op grond van archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

8. Het verbod als bedoeld in lid 6 is evenmin van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6 zijn toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie (versie 2.0 of een geactualiseerde versie), is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk III Algemene, overgangs- en slotbepalingen

23

Artikel 14 Percentages en Dubbeltelbepaling

1. Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Hoogte-aanduidingen

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

- van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn c.q. voorgevellijn van het hoofdgebouw	2.00 m;
- van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn c.q. voorgevellijn voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1.00 m;
- van lichtmasten op het openbaar gebied	9.00 m;
- van overig straatmeubilair	6.00 m;
- van antennes, niet zijnde schotelantennes	15.00 m;
- van schotelantennes	6.00 m;
- van tuinmeubilair	2.00 m;
- van kunstobjecten	6.00 m;
- van vlaggenmasten	6.00 m;
- hekken rondom tennisbanen	4.00 m;
- lichtmasten op eigen terrein	3.00 m;
- toegangspoorten	3.00 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3.00 m.

Artikel 16 Overschrijding bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen/voorgevelrooilijn/voorgevellijn mogen/mag in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, overstekken en afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt.

2. Voor stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen en overstekken is overschrijding over de volledige gevelbreedte toegestaan; voor overige van de onder lid 1 genoemde overschrijdingen geldt een maximum van 50% van de gevelbreedte.

Artikel 17 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

a. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;

b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen;

c. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen met dien verstande dat:

I. de maten ten hoogste bedragen:

- van tweevlaksborden en aankondigingsborden de bouwhoogte ten hoogste 0.70 m en de breedte ten hoogste 1.50 m;

- van mupi's de bouwhoogte ten hoogste 2.75 m;

- van billboards de bouwhoogte ten hoogste 4.50 m;

II. de reclameobjecten geen onevenredige afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse.

2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 18 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Kwispelzone lanen

Teneinde de definitieve ligging van de geprojecteerde lanen te kunnen aanpassen aan de feitelijke situatie van het terrein of met het oog op een technisch betere realisering van deze lanen zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de grens van de noordzuidgerichte gronden met de bestemming Verblijfsgebied (VG) ten opzichte van de op de plankaart aangegeven positie met ten hoogste 25.00 m te verschuiven en daarmee de bestemming Woongebied van de aangrenzende gronden uit te wisselen met de bestemming Verblijfsgebied, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de gronden met de bestemming Verblijfsgebied ongewijzigd blijft en dat de lanen ten noorden en ten zuiden van de landschapszone in elkaars verlengde blijven liggen.

Artikel 19 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - d. voor seksinrichtingen en het bedrijfsmatig uitoefenen van prostitutie.
3. Onder strijdig gebruik wordt eveneens in ieder geval verstaan gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken of te laten gebruiken voor:
 - a. een seksinrichting en het bedrijfsmatig uitoefenen van prostitutie;
 - b. speelautomaten;
 - c. inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet.
4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 20 Procedureregels

1. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
 - b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit;
 - e. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht;
 - f. burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen naar voren gebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
 - g. het besluit van Gedeputeerde Staten wordt aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht meegedeeld;
 - h. het besluit van Gedeputeerde Staten wordt door burgemeester en wethouders bekendgemaakt door de terinzagelegging daarvan met het wijzigingsplan en het desbetreffende bestemmingsplan ter gemeentesecretarie voor een ieder. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving ervan tevens in de Staatscourant.
2. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit;
- e. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Artikel 21 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 22 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder c, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 23 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3 lid 9, artikel 13 lid 6 en artikel 19 lid 1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 24 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening gemeente Almere d.d. 22 juni 1998 ten aanzien van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de artikelen 2.5.3, 2.5.4 en 2.5.30.

Artikel 25 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Bestemmingsplan Overgooi".

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

27

behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan Overgooi van de gemeente Almere
Ter inzage bij de gemeente Almere.

almere

overgooi

Toelichting
bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
8821.00	21 nov. 2001	30 jan. 2003		

opdrachtleider : mw. mr M.E. Pietermaat-Kros

Inhoud van de toelichting	1
1. Inleiding	blz. 5
2. Beleidskader	7
2.1. Nationaal beleid	7
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. Gemeentelijk beleid	10
2.4. Conclusie	12
3. Analyse van het plangebied	13
3.1. Bodem	13
3.2. Water	14
3.3. Archeologie	14
3.4. Verkeer	16
3.5. Luchtkwaliteit	16
3.6. Vuilstort Braambergen (buiten plangebied)	17
3.7. Manege	19
3.8. Leidingen	19
3.9. Straalverbinding	19
4. Programma, onderzoek en uitvoering	21
4.1. Wonen	21
4.2. Voorzieningen	21
4.3. Verkeer	22
4.4. Water	25
4.5. Vogelrichtlijn	25
4.6. Duurzaam bouwen	26
4.7. Welstand	26
5. Stedenbouwkundig plan	27
5.1. De verkeersstructuur	27
5.2. De lanen	28
5.3. Het Waterlandse Bos	29
5.4. De Minipolder	29
5.5. Het Terpenveld	30
5.6. Het Cirkelbos	32
5.7. De Landschapszone	32
6. Planbeschrijving	35
6.1. Algemeen	35
6.2. Woongebied (WG)	35
6.3. Manege	42
6.4. Landgoed	43
6.5. Gemengde doeleinden	43
6.6. Landschapszone	43

Inhoud van de toelichting		3
6.7.	Verkeersstructuur	44
6.8.	Archeologie	44
6.9.	Overige regelingen	45
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.	Overleg ex artikel 10 Bro	51

Bijlagen:

1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Samenvatting Waterplan.

Figuur 1 Ligging plangebied
Ter inzage bij de gemeente Almere

Aan het Gooimeer, oostelijk van Almere Haven ligt het plangebied Overgooi. In de, in 1997 door de gemeenteraad vastgestelde, Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere (ROSA 2015) is dit gebied gereserveerd als toekomstig woongebied voor het topsegment van de woningmarkt. In Overgooi zal de gemeente Almere een voor Almere en ook voor Nederlandse begrippen uniek woonmilieu realiseren.

De ontwikkeling van het plangebied is vormgegeven in het in 1999 vastgestelde Structuurplan Almere Overgooi en het in 2000 afgeronde Ontwikkelingsplan Almere Overgooi, beide opgesteld door de Gemeente Almere in samenwerking met Kraaijvanger•Urbis. Het voorliggende bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van het woongebied.

Het plangebied Almere Overgooi ligt ten oosten van Almere Haven. Het gebied wordt begrensd door de Waterlandseweg en het Waterlandse Bos in het noorden, de Manegeweg en de Meentweg in het westen, de Musweg, Meesweg en het Cirkelbos in het oosten en het Gooimeer in het zuiden. Aan de zuidzijde ligt een gedeelte van het Gooimeer in het plangebied. Hier vinden geen ontwikkelingen plaats, maar met het oog op het voorkomen van versnippering van bestemmingsplannen, is hier de grens van het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Het oppervlak van het ontwikkelingsplan beslaat circa 277 ha.

Figuur 2 Plankaart Ontwikkelingsplan Overgooi

Bron: Ontwikkelingsplan Almere Overgooi (2000);
Gemeente Almere/Kraaijvanger•Urbis.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Oostrand (goedgekeurd op 9 november 1983) van toepassing. Het grootste deel van de gronden heeft de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden. Alleen de gronden tussen de Meentweg en het Stevenspad hebben de bestemming Bos.

Planvorm

Gelet op het feit dat thans nog geen concrete verkavelings- en/of bouwplannen bestaan, is gekozen voor een globaal eindplan. Deze planvorm maakt het mogelijk direct bouwvergunningen te verlenen zonder dat uitwerking behoeft plaats te vinden. In dit globale bestemmingsplan zijn zowel ruimtelijke voorwaarden als voorwaarden voor het functionele programma voor de ontwikkeling van het plangebied vastgelegd.

Leeswijzer

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd aan de hand van negen hoofdstukken. Na deze inleiding worden in de hoofdstukken 2 tot en met 4 (Beleidskader, Analyse van het plangebied en Programma, onderzoek en uitvoering) de bouwstenen voor de ontwikkeling van het gebied aangegeven. Vervolgens wordt in de hoofdstukken 5 en 6 (Het stedenbouwkundig plan en Planbeschrijving) de beoogde ontwikkeling van het plangebied beschreven. De toelichting wordt afgesloten door de hoofdstukken 7 en 8 (Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en Overleg ex artikel 10 Bro).

Hoofdstuk V Beleidskader

5

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van het ruimtelijk relevante beleid voor de ontwikkeling van Almere Overgooi. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het nationaal beleid, het provinciaal en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid.

Artikel 26 Nationaal beleid

In de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX), inclusief VINAC van 1999 is aangegeven dat de gemeente Almere in de regio IJ-/Gooimeer binnen een zogenaamd ROM-gebied (Ruimtelijke Ordening en Milieu) ligt waarvoor integrale gebiedsgerichte Plannen van Aanpak dienen te worden opgesteld. De rijksoverheid heeft samen met de betrokken provincies en gemeenten als invulling van het gebiedsgerichte ruimtelijke en milieubeleid, een plan van aanpak opgesteld. Daarin is voor Almere als centraal item gesteld dat de kwaliteit van het leefmilieu verbeterd wordt en dat gelegenheid wordt geschapen voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De uit de planologische kernbeslissing voortvloeiende VINEX-opgave "bouw van 30.000 woningen 1995-2005 in Almere-Stad, -Buiten en -Haven" komt in de VINEX tot uiting. De randzones van het Gooimeer (waar Overgooi deel van uitmaakt) vervullen als deelgebied een belangrijke rol in het voort te zetten nationaal verstedelijkingsbeleid dat inhoudt dat verdergaande verstedelijking na 2005 in Almere dient te worden gerealiseerd. De mogelijkheid van een voortgaand verstedelijkingsbeleid in Almere na 2005 wordt in de VINEX opengelaten.

Almere en directe omgeving zijn gelegen in een gebied dat in de geactualiseerde vierde nota (VINAC) is omschreven als een gebied met als hoofdfunctie ontwikkeling van landbouw in een ruimtelijk mozaïekpatroon met andere functies waarbij landbouw de overheersende functie is. Almere wordt in de VINAC nog niet als een stadsgewest beschouwd, maar ondervindt wel de invloeden van de stadsgewesten Amsterdam en Hilversum (Het Gooi). In de uitwerking van de verstedelijkingsopgave van Almere past de geplande woningbouw in Overgooi. Wel dient bij woningbouw rekening te worden gehouden met de aanwezige ecologische waarden in het gebied.

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

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

Het contourenbeleid gaat uit van rode en groene contouren. Het rijk gaat ervan uit dat er rode contouren om de steden en dorpen worden getrokken, waarbinnen de stedelijke functies een plaats moeten krijgen. Buiten de contour mag in principe niet gebouwd worden. De (samenwerkende) gemeenten doen voorstellen voor deze contouren. De provincie stelt deze vervolgens vast waarbij zij ervoor waakt dat de contouren niet te ruim worden getrokken. Gemeenten moeten aantonen dat hun

gewenste uitbreiding nodig is en dat dit niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Het rijk toetst of de streekplannen voldoen aan het rijksbeleid voor contouren. Deze criteria staan indicatief in de PKB. De groene contouren worden door de provincie om te beschermen natuurgebieden en landschappelijk zeer waardevolle gebieden getrokken. Hierbinnen mag niet gebouwd worden. Het overige gebied is balansgebied. De regio moeten hiervoor nadere uitwerkingen maken. Bouwen is alleen toegestaan als hiermee de kwaliteit van de ruimte verbetert. Dit wordt door het rijk getoetst. Met het contourenbeleid moet voorkomen worden dat Nederland één groot stedelijk gebied wordt.

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

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

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

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

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

Het grootschalige open karakter van het IJsselmeer wordt beschermd. Onder voorwaarden worden alleen kleinschalige buitendijkse stedelijke ontwikkelingen toegestaan in de nabijheid van bestaand stedelijk gebied, mits deze gepaard gaan met groenblauwe investeringen. Deze mogelijkheid wordt beperkt tot Almere en Lelystad. Anticiperend op zeespiegelstijging wordt aan het IJsselmeer ruimte gereserveerd voor dijkverzwaring, gecombineerd met het ontwikkelen van ondiepe vooroevers.

In de 5^e nota is daarom (om de benodigde versterking van de waterkering te kunnen realiseren) opgenomen dat in de periode dat de precieze begrenzing van de daarvoor benodigde ruimte door de provincies in overleg met het rijk wordt vastgesteld in streekplannen, geen uitbreiding van andere bebouwing dan windturbines zijn toegestaan in een zone van 100 meter binnendijks en 175 meter buitendijks (een vrijwaringzone).

In overleg met provincie, rijkswaterstaat en het waterschap is evenwel afgesproken dat in het plangebied binnendijks voldoende ruimte is voor eventuele maatregelen aan de dijk. De 100 meter zone behoeft daarom niet geheel te worden vrijgehouden van bebouwing. Er kan volstaan worden met

een vrijwaringzone van ruim 30.00 m vanaf de theoretische "binnenteen" van de Gooimeerdijk. Daaraan wordt in voorliggend bestemmingsplan voldaan. In verband met de te verwachte zeespiegelstijging is het mogelijk dat in de verre toekomst het noodzakelijk is dat de dijk wordt verhoogd.

Artikel 27 Provinciaal beleid

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

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

De ontwikkelingsvisie 2030 bestaat uit beleidsuitspraken per sector. Het groeitempo van de bevolking in Flevoland is bepalend voor economische ontwikkelingen. In 2030 zullen circa een half miljoen inwoners aanwezig zijn in Flevoland. Verstedelijking (in Almere en Lelystad) betreft een integrale ontwikkeling van wonen, werken, infrastructuur, groenstructuur en recreatie. Centrale voorzieningen horen thuis in deze steden; hoger en wetenschappelijk onderwijs dient in Almere te worden gesitueerd. Toekomstige uitbreiding van wonen dient in Almere Hout en Pampus plaats te vinden, nadat Almere Poort en Overgooi na 2000 zijn gerealiseerd.

In het beleidskader en ontwikkeling 2001-2005-2015 wordt sectoraal een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie en vervolgens wordt gebiedsgericht een structuurbeeld gegeven van de deelgebieden. Almere heeft in 2015 volgens het Omgevingsplan 210.000 inwoners. Overgooi is een locatie waar wordt ingezet op het realiseren van een woonmilieu dat het hoogste segment van de markt bedient. De ruimte wordt geboden aan de ontwikkeling van maximaal 950 woningen in een lage dichtheid in een gebied dat omringd wordt door ten minste 5.000 ha groen met recreatie en mogelijkheden voor natuur.

In dit waterrijke, stedelijke gebied vindt dus extensieve woonbebouwing plaats. Er wordt door de bouw van luxe en ruime woningen ruimte opgeofferd, maar het groen blijft dominant en toegankelijk. De gemeente opteert voor een hoogwaardige ontwikkeling van Overgooi. Er zal sprake moeten zijn van selectieve uitgifte van luxe woningbouw. Verwacht wordt dat tot 2015 niet de volledige plancapaciteit van het gebied wordt benut. Overgooi vormt op deze wijze een verstedelijkingslocatie op de cirkel van woonbebouwing (Almere Haven, Stad, Buiten, Hout en Overgooi).

In het uitvoeringsdeel van het Omgevingsplan wordt beschreven hoe het Omgevingsplan zal worden toegepast en hoe het plan zal doorwerken in het te voeren beleid.

Op de streekplankaart, behorende bij het Streekplan Flevoland (maart 1993) heeft het plangebied Overgooi een agrarische functie. De ontwikkeling van Overgooi tot woongebied is hiermee niet in overeenstemming.

In het Omgevingsplan, wat het Streekplan zal vervangen, is Overgooi, zoals hierboven beschreven, wel opgenomen.

Inzake bevolking en woningbouw is het beleid van de provincie gericht op "het voorzien in de eigen woningbehoefte binnen de provincie en, met name in het zuidelijk deel van de provincie, een opvangfunctie te vervullen voor woningzoekenden van elders". De ontwikkeling van Overgooi voor woningbouw op zeer ruime kavels in een zeer hoge prijsklasse past binnen deze algemene beleidsdoelstelling. Immers in de aangrenzende provincies zijn er geen ruimtelijke mogelijkheden voor een dergelijke ontwikkeling, terwijl er wel vraag naar is. Tevens past de ontwikkeling van Overgooi in het streven naar woonmilieudifferentiatie binnen Flevoland en Almere.

Artikel 28 Gemeentelijk beleid

De raad van de gemeente Almere heeft 6 februari 1997 de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (ROSA) vastgesteld. Uitgangspunt van deze ontwikkelingsstrategie is om de groei van Almere ook na 2005 in principe voort te zetten. Almere is inmiddels niet meer de satelliet van Amsterdam, maar heeft een positie verworven als zelfstandig stadsgewest in de noordvleugel van de Randstad.

Almere levert, met de invulling van het toekomstige woningbouwprogramma binnen haar gemeentegrenzen, een wezenlijke bijdrage aan de nationale verstedelijkingsopgave. Gezien de planningsduur van de te bouwen woningen in Overgooi en de VINEX-locaties elders in de gemeente zal de verstedelijking de komende decennia verder vorm krijgen. Eén van de uitgangspunten van het ROSA is het realiseren van een gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus zoals deze ook in Overgooi worden gerealiseerd.

Met de ontwikkeling van Almere Overgooi als exclusief woongebied wil het gemeentebestuur inspelen op de krapte op de woningmarkt in de bestaande luxueuze woongebieden zoals die van het Gooi.

Het Structuurplan Almere-Overgooi is 8 juli 1999 door de gemeenteraad vastgesteld en heeft tot doel in Overgooi een uniek woongebied te realiseren. Het gebied zal ruimte bieden aan de realisatie van ongeveer 950 woningen in een aantrekkelijke woonomgeving ten behoeve van kapitaalkrachtige mensen. In het structuurplan komen, naast de beschrijving van het juridisch en planologisch kader, het programma en de beschrijving van de bestaande situatie, een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten aan de orde.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten is dat bij de ontwikkeling van het woongebied aansluiting gezocht dient te worden bij het bestaande landschap. Hierbij is het behoud van het "open" midden een belangrijk aspect zodat de visuele relatie tussen de Gooimeerdijk en de Waterlandseweg behouden blijft. Een ander belangrijk uitgangspunt is de realisatie van verschillende woonsferen in het gebied.

Figuur 3 Plankaart Structuurplan Overgooi
Ter inzage bij de gemeente Almere

Bron: Structuurplan Almere Overgooi (1999); Gemeente Almere/Kraaijvanger•Urbis

In het Ontwikkelingsplan Almere-Overgooi (2000) zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het structuurplan verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Dit ontwikkelingsplan is 29 februari 2000 door het college van burgemeesters en wethouders vastgesteld en vormt het uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan.

In het Ontwikkelingsplan wordt een stedenbouwkundig plan gepresenteerd waarin de in het structuurplan genoemde openheid is uitgewerkt in een groenstructuur, bestaande uit een landschapszone en een aantal brede lanen. Deze lanen zullen tussen de Gooimeerdijk en de Waterlandseweg worden gerealiseerd.

De diversiteit in woonlandschappen is uitgewerkt door in de woongebieden "het Waterlandse Bos", "de Minipolder", "het Terpenveld" en "het Cirkelbos" een verschillend woonlandschap te creëren.

Ook zijn in het Ontwikkelingsplan een aantal inrichtingsvoorwaarden gegeven voor de ontwikkeling van de percelen in het gebied. Deze zijn, voorzover ruimtelijk relevant, in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

Artikel 29 Conclusie

De ontwikkeling van het gebied Overgooi naar een woongebied met een lage dichtheid is in overeenstemming met het vigerend ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Almere.

Hoofdstuk VI Analyse van het plangebied

1

Het plangebied Almere Overgooi is momenteel in gebruik als agrarisch gebied. Er zijn 6 agrarische bedrijven gesitueerd. De omvang van de bedrijven varieert van 40 tot 50 ha.

Het plangebied ligt, als uitgestrekt en open poldergebied, ingeklemd tussen grote landschappelijke elementen, bos en water. Aan de noord- en oostzijde liggen respectievelijk de bosgebieden Waterlandse Bos en Cirkelbos. Aan de westzijde wordt het plangebied afgeschermd door een groene zone met een manege en de Waterlandse Tuinen (volkstuinten). Aan de zuidelijke zijde van het plangebied ligt de Gooimeerdijk en het Gooimeer.

Artikel 30 Bodem

De bodem van het plangebied bestaat uit slappe klei- en veenlagen (holoceen) op een zandpakket (pleistoceen). Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Gedeelte Zuidelijk Flevoland. Dit betekent dat de kleilaag, die ter plaatse op 10.00 m diepte aanwezig is, beschermd dient te worden.

In Overgooi zal geen sprake zijn van integrale zandophoging. Wel zullen in verband met benodigde drooglegging delen van kavels opgehoogd moeten worden. Door het partieel ophogen blijft een groot deel van de bestaande bodemopbouw in stand.

In Overgooi is de prognose dat het maaiveld in 2015 tussen 3,5 en 3,75 m -NAP zal liggen. De stijghoogte van het grondwater ligt tussen 3,5 en 4,0 m -NAP. Het huidige maaiveld verloopt van circa 3,2 m -NAP bij de Gooimeerdijk naar 3,4 m -NAP bij de Meentweg, Maatweg en Meesweg en naar 3,8 m -NAP bij de Waterlandse tocht.

In het plangebied Overgooi zijn in het kader van de overdracht naar de gemeente Almere, diverse milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de bodemonderzoeken zijn uitgebreid beschreven in de navolgende rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek Maatweg 3, Mateboer, rapportnr. 980534/HM, d.d. 8 oktober 1998;
- Verkennend bodemonderzoek Maatweg 4, Consulmij, rapportnr. K.98.180.RF, d.d. januari 1999;
- Verkennend bodemonderzoek Meentweg 5, Witteveen + Bos, rapportnr. Alr224, d.d. 29 juli 1999;
- Verkennend bodemonderzoek Meesweg 7, Witteveen + Bos, rapportnr. Alr276, d.d. 12 augustus 1999;
- Verkennend bodemonderzoek Meesweg 6, Witteveen + Bos, rapportnr. Alr285, d.d. 23 november 1999.

Van deze percelen is de kwaliteit vastgesteld van zowel grond, grondwater als waterbodem (kavelsloten). In totaal is circa 223 ha onderzocht van het plangebied Overgooi dat in totaal 277 ha omvat. Zowel in de grond als in het grondwater zijn er geen verontreinigingen vastgesteld. De bodemkwaliteit wijkt hier niet af van de kwaliteit van de bodem die elders in Almere wordt aangetroffen.

Het slib uit de kavelsloten wordt ingedeeld in klasse 0 t/m klasse 2. Bij verwijdering van slib in klasse 1 of 2, mag de grond, conform de provinciale milieuverordening, niet op aangrenzende gronden worden verspreid.

Artikel 31 Water

Waterkeringen

De Gooimeerdijk heeft, als bescherming van de zuidelijke Flevopolder, een belangrijke waterstaatkundige functie. Ter bescherming van deze waterstaatsdoeleinden is geen bebouwing voorzien in een zone van 50.00 m aan de noordzijde van de Gooimeerdijk. Voor de uit te voeren verkeersvoorzieningen op het dijklichaam en mogelijke herinrichting van het talud zal overleg gevoerd worden met het Waterschap Zuiderzeeland.

Grondwaterbeschermingsgebied

Overgooi is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied "Gedeelte Zuidelijk Flevoland".

In het grondwaterbeschermingsgebied Gedeelte Zuidelijk Flevoland gelden alleen beperkingen voor diepere bodemverstoringen. Afhankelijk van de plaats gaat het om verstoringen dieper dan 10.00 respectievelijk 20.00 m onder het maaiveld.

In Zuidelijk Flevoland is namelijk op grote diepte een strategische grondwatervoorraad van goede kwaliteit aanwezig. Deze watervoorraad is afgeschermd door een slecht doorlatende kleilaag, die zich in een groot gedeelte van Zuidelijk Flevoland bevindt. Voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater is het van belang dat de kleilaag intact blijft. De diepte en dikte van de kleilaag is aan de randen aanmerkelijk minder zodat daar en dus ook voor Overgooi, bodemverstoringen dieper dan 10.00 m onder het maaiveld tijdig dienen te worden gemeld bij de provincie.

Afhankelijk van de aard van de activiteit en de plaatselijke omstandigheden kan voor die activiteit een ontheffingsprocedure op grond van de PMV (bijlage 10B, titel IV) noodzakelijk zijn. Voor het slaan van heipalen (mits geen verbrede voet) is in ieder geval geen ontheffing nodig. Vooralsnog is niet de verwachting dat in het plangebied Overgooi activiteiten gaan plaatsvinden waarvoor een ontheffingsprocedure noodzakelijk is.

Waterhuishouding

Het waterbeheer in het plangebied is momenteel afgestemd op de landbouw. Via een stelsel van waterlopen watert het gebied af op de Waterlandsetocht, vanwaar het naar de Hoge Vaart wordt afgevoerd. Het plangebied staat onder invloed van kwel. Deze kwel (onder andere afkomstig uit het Gooimeer) zorgt ervoor dat in droge periodes geen water naar het gebied hoeft te worden aangevoerd. Omdat het gebied wordt gevoed door relatief schoon kwel- en regenwater kan de waterkwaliteit in het gebied als schoon worden aangemerkt. Door het agrarisch grondgebruik is het niet te verwachten dat de waterbodems ernstig zijn vervuild. Mogelijk is de concentratie aan voedingsstoffen in de bodem wel te hoog. Een uitgebreidere beschrijving van de huidige waterhuishoudkundige situatie is terug te vinden in bijlage 2.

Artikel 32 Archeologie

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

In het plangebied bevinden zich terreinen van archeologische betekenis die in de Archeologische Monumentenkaart zijn aangemerkt als terreinen van archeologische betekenis (26C-A15 en een deel van 26C-A20). Na de uitvoering van een elektromagnetisch- en een (beperkt) verkennend booronderzoek, is gebleken dat er een aantal terreinen van archeologische waarde in het gebied bijkomen. (Archeologisch adviesbureau RAAP, rapport 476).

In Overgooi-West 1^e fase heeft inmiddels een verkennend en een karterend onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat er 7 locaties zijn aan te wijzen. De exacte aard, omvang en kwaliteit van de terreinen is nog niet bekend en dienen nader onderzocht te worden. Mogelijkerwijs bevinden er zich archeologische vindplaatsen op deze locaties en deze zullen worden gewaardeerd aan de hand van waarderingscriteria zoals deze gesteld zijn in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 2.0 of een geactualiseerde versie.

Hierbij wordt de waarde getoetst aan de belevingswaarde, de fysieke kwaliteit en de inhoudelijke kwaliteit. Indien na deze waardering een vindplaats als behoudenswaardig wordt betiteld, zijn er twee vormen van behoud mogelijk, te weten: *in situ* en *ex situ*. Het behoud op de plaats waar de vindplaats ligt (*in situ*) heeft hierbij de voorkeur in de plaats van een opgraving (*ex situ*).

Voor de overige ontwikkelingsfasen van Overgooi is nog geen archeologische informatie beschikbaar. Hier dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd waarbij eenzelfde onderzoeksopzet wordt gehanteerd zoals dit voor fase 1 is uitgevoerd. Het verkennend veldonderzoek zal ongeveer 8 weken in beslag nemen na de gunning (op korte termijn) van de opdracht. De tweede en derde fase zullen respectievelijk 7 en 5 weken in beslag nemen. Rekening houdend met een aanvullend onderzoek kan de waardering 25 weken na gunning van de opdracht voor het verkennend onderzoek aanvangen. Daarna zal in het selectietraject besloten worden welke vorm van behoud wordt uitgevoerd waarbij de nadruk ligt op behoud *in situ*. Met een zekere marge kan gesteld worden dat het archeologisch onderzoek inclusief waardering en selectie met 40 weken na gunning kan worden afgesloten. Dat is naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2003. Met dit gegeven is

zeker gesteld dat de afronding van het archeologisch onderzoek voor de 2^e fase van Overgooi ruimschoots vooruitloopt op de realisatie van dit deelgebied, welke op zijn vroegst vanaf medio 2004 zal plaatsvinden.

Gezien het lange uitvoeringstraject en de fasering in fasen van het woongebied Overgooi, vindt ook het archeologisch onderzoek van de navolgende fasen gefaseerd plaats. Uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch onderzoek voorafgaande aan de verdere uitwerking van de deelgebieden zal plaatsvinden, rekening houdend met de beschikbaarheid van de gronden in verband met landbouwactiviteiten.

In de gemeente Almere bevinden zich vele scheepswrakken die zichtbaar zijn in het huidige oppervlak. Het is denkbaar dat er zich binnen het plangebied onder het maaiveld scheepswrakken bevinden. Men dient er dan ook rekening mee te houden dat scheepswrakken aangetroffen kunnen worden bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden. Wanneer men op dergelijke objecten stuit dient men te handelen conform de bepalingen van de Monumentenwet 1988, artikel 47, met dien verstande dat vondstmelding bij de stadsarcheoloog van de gemeente plaatsvindt.

Artikel 33 Verkeer

Dwars door het plangebied loopt van west naar oost de Maatweg/Meesweg. Deze weg ontsluit het merendeel van de agrarische bedrijven en geeft westelijk aansluiting op de Meentweg. Deze is verbonden met de Waterlandseweg, de verbinding tussen de Stichtse Brug en Almere Stad. Via de Maatweg en de Musweg wordt het plangebied ontsloten richting de Gooimeerdijk. Beide wegen sluiten haaks aan op de Meesweg. De Gooimeerdijk vormt een verbinding voor verkeer tussen de Stichtse Brug en Almere Haven.

Artikel 34 Luchtkwaliteit

Besluit luchtkwaliteit

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

Met name de nieuwe normstelling voor de maatgevende stof stikstofdioxide valt op. Deze norm is aanmerkelijk aangescherpt tot 40 µg/m³ als jaargemiddelde. Een standaard rekenprogramma voor het berekenen van stikstofdioxide als jaargemiddelde is nog niet beschikbaar. Om toch inzicht te kunnen krijgen in de toekomstige luchtkwaliteit is het mogelijk een schatting te maken door middel van een omrekeningsfactor uit het CAR-programma (Calculation of Air pollution from Road traffic, versie 2.0). Dit geeft voor het jaar 2010 een waarde van 84 µg/m³ als uurgemiddelde. Deze waarde kan wel berekend worden met het CAR-programma.

Gevoelige bestemmingen

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

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

Uitgangspunten berekeningen

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

- er wordt gerekend met het huidige CAR-programma, dit betekent dat alleen luchtconcentraties voor stikstofdioxide en benzeen worden berekend;

- er wordt uitgegaan van verkeersintensiteiten voor 2010, conform het beschikbare verkeersmodel van de gemeente Almere;
- bij de berekeningen wordt bepaald wat de afstand (contour) is vanaf de weg waar een bepaalde grenswaarde wordt overschreden.

Consequenties plangebied

In en in de direct langs het plangebied Almere Overgooi bevindt zich een aantal wegen met relatief hoge intensiteiten (Waterlandseweg, Maatweg en de Gooimeerdijk-oost).

Voor de Waterlandseweg wordt op 8.00 m vanuit de weg voldaan aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit (zie ook bijlage 2). Voor de overige wegen in en rond het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden.

De dichtstbijzijnde gevoelige bestemming, in dit geval een manege, is op meer dan 8.00 m vanuit de weg gelegen. De grenswaarden worden op basis van de beschikbare gegevens dan ook niet overschreden in 2010 ter plaatse van gevoelige bestemmingen in het plangebied.

Artikel 35 Vuilstort Braambergen (buiten plangebied)

Ten noorden van de Waterlandseweg ligt de stortplaats Braambergen. Het woongebied in het toekomstige plangebied Overgooi ligt, gescheiden door de Waterlandseweg en de zone waarin een manege wordt gerealiseerd, op een afstand van 225 meter van de buitenste rand van de vuilstort. Bij stortplaatsen is met name sprake van emissie van stank en geluid. Vooral dit eerste milieuaspect is een belangrijk punt van aandacht.

Nadere beschouwing stortplaats

Stortplaats Braambergen is globaal in te delen in de volgende drie gedeelten:

- het reeds volgestorte en volledig afgedichte deel langs de Waterlandseweg (de compartimenten 3, 4 en 5);
- het reeds volgestorte en volledig met schone grond afgedekte (maar niet definitief afgedichte) deel naast het overslagstation (de compartimenten 6 tot en met 10);
- het nieuwe stortgedeelte dat op dit moment in gebruik is, gelegen aan de kant van Almere Hout (de compartimenten 11 en 12).

Doordat de compartimenten 3, 4 en 5 inmiddels volledig zijn afgedicht en het vrijkomende stortgas vrijwel volledig wordt onttrokken door het stortgasonttrekkingssysteem, veroorzaken deze compartimenten geen stankoverlast meer.

De compartimenten 6 tot en met 10 zijn momenteel het meest kritisch. Zolang deze compartimenten nog niet volledig zijn afgedicht, kan ondanks het stortgasonttrekkingssysteem stortgas ontwijken. Het ontwijkende stortgas kan leiden tot stankhinder in de omgeving. Nadat een compartiment is volgestort, zullen in de eerste jaren nog veel zettingen (verzakkingen) optreden. Het is daardoor niet mogelijk om al een definitieve afdichting aan te brengen. Naar verwachting kan dit vanaf 2004 gebeuren.

De compartimenten 11 en vervolgens 12 worden de komende jaren volgestort. Waarschijnlijk zal hier tot ongeveer 2005 worden gestort. Om de vorming van stortgas zoveel mogelijk te beperken om stankoverlast tegen te gaan, is afgesproken dat geen ontheffing meer wordt verleend voor het storten van brandbaar huishoudelijk afval. Daardoor komt in de compartimenten 11 en 12 veel minder organisch afval terecht. Hierdoor zal de vorming van stortgas uit organisch materiaal minder groot zijn dan in de compartimenten 6 tot en met 10 en zullen door het grotere aandeel inert (anorganisch) materiaal de zettingen minder groot zijn. Naar verwachting van NV Afvalzorg zal de definitieve afdichting in 2007 en 2008 kunnen worden aangebracht.

Geuronderzoek

In de periode 1999-2002 hebben verschillende geuronderzoeken plaatsgevonden. Op basis van deze geuronderzoeken zijn geurberekeningen¹⁾ gemaakt voor Overgooi. Aan de hand van deze uitgevoerde onderzoeken is bepaald dat de geursituatie voor het gedeelte van het plangebied buiten de contour van 1,5 se/m³ als 99,5-percentiel acceptabel zal zijn. Dit is een zeer geringe mate van geurhinder (1,5 geureenheid/m³ als 99,5-percentiel) die als aanvaardbaar wordt beschouwd voor nieuwe situaties.

¹⁾ Aanvullend snuffelploegonderzoek afvalstortplaats Braambergen, Witteveen + Bos, september 2002,

Conclusie van deze berekeningen voor Overgooi is, dat indien geen maatregelen worden getroffen, een klein deel van het plangebied binnen deze geurcontour valt.

In september 2002 is de geuremissie voor het laatst gemeten. Uit deze metingen is gebleken dat de huidige geuremissie reeds lager is dan 2001.

Uitgaande van de gemeten omvang van de geuremissie zijn aanvullende geurbeperkende maatregelen noodzakelijk om geurhinder voor een deel van Overgooi te voorkomen.

Maatregelen

De belangrijke geurbijdrage van de stortcompartimenten 6 tot en met 10 eindigt wanneer de definitieve afdichting wordt aangebracht, dit is naar verwachting rond 2004 à 2005. De geuremissie wordt in belangrijke mate veroorzaakt door lekkage uit het talud van de compartimenten. Bij een deel van deze compartimenten (8 tot en met 10) is de geuremissie wezenlijk verminderd door een beluchting en gasonttrekking in het talud (Smell Well-systeem).

Een belangrijke indirecte maatregel is het gewijzigde stortbeleid. Dit leidt tot een duidelijke afname van het aandeel organisch materiaal in het te storten afval. Vooral nog wordt ervan uitgegaan dat de compartimenten 11 en 12 minder stankoverlast zullen veroorzaken dan de compartimenten 6 tot en met 10. Bovendien wordt in de nieuwe compartimenten een verbeterd stortgasonttrekkingsysteem aangelegd. Daarnaast zal Afvalzorg ook bij deze nieuwe compartimenten onderzoeken in welke mate stortgas ontsnapt uit de taluds. Indien dit het geval zou zijn, dan is Afvalzorg bereid ook hier een aanvullende gasdrainage te installeren. De geuremissie zal door de maatregelen dus naar verwachting vanaf 2004 à 2005 wezenlijk afnemen.

Almere zal, om geurhinder te voorkomen, het plangebied Overgooi in fasen ontwikkelen. De eerste fase begint op grote afstand van de stortplaats. Naarmate door de bovenstaande maatregelen de geuruitwerp in de komende jaren afneemt, worden de geurhindercontouren kleiner en zal deze uiteindelijk verdwijnen. Hierdoor ontstaat in de tijd de mogelijkheid op kortere afstand van de stortplaats te gaan bouwen.

Conclusie is dat met het treffen van deze extra maatregelen stankoverlast in Overgooi in voldoende mate kan worden voorkomen. De vuilstort Braambergen hoeft dan ook geen belemmering te betekenen voor de ontwikkeling van het woongebied Overgooi.

Geluid

In 2001 heeft een geluidsonderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de bepaling van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van werkzaamheden op het terrein van de stortplaats Braambergen. Conclusie van dit onderzoek is dat het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de bebouwingslijn van het bestemmingsplan Overgooi tijdens de dag-, avond- en nachtperiode ten hoogste respectievelijk 46, 30 en 30 dB(A) bedraagt op een waarneemhoogte van 5.00 m.

In de toekomstige situatie kan de omgeving ter hoogte van de bebouwingslijn worden gekarakteriseerd als een rustige woonwijk met weinig verkeer. Ten aanzien van de normstelling wordt dan uitgegaan van een voorkeurswaarde van ten hoogste 45, 40 en 35 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. De berekende waarden zijn in de avond- en nachtperiode veel lager dan de aangegeven voorkeursgrenswaarde. In de dagperiode is evenwel sprake van een overschrijding van 1 dB(A). Echter, rekening houdend met de berekende geluidsniveaus ten gevolge van de Waterlandseweg en het feit dat 1 dB(A) valt binnen de meet- en rekennauwkeurigheid, zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk.

Artikel 36 Manege

Aan de westelijke zijde van de Manegeweg ligt manege "Almere-Haven". Hoewel deze manege buiten het plangebied van dit bestemmingsplan is gesitueerd dient de ontwikkeling van woningen rekening te houden met deze bijzondere functie. Met het oog op het aspect geur kunnen in de directe omgeving van maneges, geen woningen worden gesitueerd.

Op grond van jurisprudentie gebaseerd op de richtlijn veehouderij en stankhinder geldt een minimale afstand tot woningen van 50.00 m. De manege Almere-Haven is gelegen op een afstand van ruim

100 meter tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning in het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde afstanden.

Artikel 37 Leidingen

Ten zuiden van de Waterlandseweg ligt een ondergrondse hoogspanningsleiding van 150 kV. Voor deze leiding geldt een bebouwingsvrije strook van 4.00 m aan weerszijden van de leiding. Voor een dergelijke leiding wordt geen toetsingsafstand gehanteerd. Iets ten noorden van deze leiding ligt een leidingentracé. Dit tracé ligt echter buiten het plangebied. In het plangebied zelf liggen leidingstraten langs de Meentweg, Maatweg en Meesweg. Deze leidingen zijn echter niet planologisch relevant.

Artikel 38 Straalverbinding

Boven het plangebied loopt van noord naar zuid het straalverbindingstraject van Lelystad naar Hilversum. Deze straalverbinding ligt meer dan 54.00 m boven het maaiveld. Een dergelijke bouwhoogte is binnen de ontwikkeling van het plangebied tot woongebied niet toegestaan. Het is derhalve niet noodzakelijk deze straalverbinding op de plankaart of in de voorschriften te regelen.

Hoofdstuk VII Programma, onderzoek en uitvoering ⁷

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijke functionele aspecten van de ontwikkeling van Almere Overgooi met de daarbijbehorende onderzoeksresultaten.

Artikel 39 Wonen

Almere Overgooi heeft een omvang van circa 277 ha waarvan circa 74% (207 ha) behoort tot het uitgeefbaar terrein. Hiervan is 183 ha bestemd voor de realisatie van circa 935 woningen. De kavels zijn bestemd voor het topsegment van de woningmarkt. Dat bestaat met name uit grote vrijstaande woningen op grote kavels. Het aantal woningen kan overigens nog iets toenemen als bepaalde kavels worden geclusterd.

De ontwikkeling van Almere Overgooi gaat uit van de realisatie van gemiddeld 75 tot 90 woningen per jaar. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt kan de ontwikkelingstijd uitlopen tot 15 à 20 jaar. Om te voorkomen dat de toekomstige inwoners van Overgooi langdurig het gevoel hebben in een grote bouwput te leven, zal de ontwikkeling van Overgooi in afgeronde deelgebieden plaatsvinden.

Rekening houdend met de bestaande ontsluitingsweg (Meentweg), de aantakingsmogelijkheden op het rioleringsstelsel en het gasnet van Almere Haven en het medegebruik van voorzieningen is de ontwikkelingsrichting van west naar oost.

In Almere Overgooi zijn geen bedrijfsvestigingen en zelfstandige kantoren mogelijk. Wel zal het mogelijk zijn om een deel van de woonruimte (tot maximaal 25% en een maximum van 100 m²) van het vloeroppervlak te benutten als kantoor- of praktijkruimte aan huis en voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De woonfunctie dient hierbij primair te blijven. Er dient voor voldoende parkeermogelijkheden gezorgd te zijn en het beroep of de activiteit moet door de bewoner worden uitgevoerd.

Artikel 40 Voorzieningen

In het plan is circa 18,4 ha uitgeefbaar terrein opgenomen voor voorzieningen. Het gaat daarbij om een manege, inclusief een weidegebied, een reservelocatie en een locatie ten behoeve van een bijzondere vestiging.

Manege

Ten noorden van het woongebied zal een manege worden gevestigd, waarin tevens paarden mogen worden gefokt.

Deze manege met bijbehorende gebouwen zal op 50.00 m afstand van de woonbebouwing gebouwd moeten worden. Tevens dient een afstand van 37.50 m ten opzichte van het hart van de Meentweg te worden aangehouden. Rekening houdend met deze beide afstanden, is het bouwvlak van de manege ingetekend op de kaart. Ten behoeve van de geplande bedrijfswoning is het bouwvlak aan de zijde van de Meentweg een paar meter richting de Meentweg uitgebreid. Het bouwvlak is gesplitst ter plaatse van de eerste laan zodat de zichtlijn vanaf de Waterlandseweg blijft gehandhaafd. Het bebouwingspercentage voor het bouwvlak bedraagt 50% waardoor voldoende bebouwing kan worden opgericht. Ten behoeve van de manege is het mogelijk een bedrijfswoning te bouwen.

Reservelocatie

De reservelocatie ten westen van de Maatweg is opgenomen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (zoals onderwijs of dienstverlening), sociaal-culturele voorzieningen, sport, recreatie of daaraan verbonden niet-zelfstandige vormen van horeca. Kantoren, bedrijven en detailhandel zijn uitgesloten. Het overgrote deel van de locatie zal in principe niet op korte termijn gebruikt worden.

Locatie ten behoeve van een bijzondere voorziening

Bij de locatie ten behoeve van een bijzondere voorziening in het meest oostelijke deelgebied dient te worden gedacht aan een voorziening met een extensief sociaal-cultureel of recreatief karakter dat past bij het karakter van Almere Overgooi. Een voorziening die veel verkeer aantrekt is niet gewenst. Ook is de locatie niet bedoeld voor kantoren, bedrijven of detailhandel.

Speelplekken en inrichting openbaar gebied

In Overgooi worden verspreid in de woonstraten openbare speelplekken opgenomen voor kinderen tot 12 jaar. De situering van deze speelplekken zal in het inrichtingsplan nog nader worden uitgewerkt. Voor de oudere kinderen is er in de centrale groene zone voldoende ruimte voor speelplaatsen en trapveldjes. In deze centrale groene zone wordt eveneens de mogelijkheid voor het vestigen van een jongerenontmoetingsplaats (JOP) opengelaten. Ten aanzien van de sociale veiligheid zijn de eisen van het politiekeurmerk veilig wonen van toepassing. Over te nemen (uitvoerings)maatregelen wordt overleg gevoerd met de politie.

Artikel 41 Verkeer

De hoofdentree van Almere Overgooi ligt bij de kruising van de Waterlandseweg en de Meentweg. Deze kruising zal worden aangepast en van een verkeersregelininstallatie worden voorzien. Vanaf de kruising is op het tracé van de huidige Meentweg de hoofdontsluiting van de wijk geprojecteerd. Deze hoofdontsluiting sluit aan op een rotonde. Vanaf de hoofdontsluiting zijn er aftakkingen naar de verschillende delen van het woongebied. Het oostelijk deel van Overgooi (woonlandschap Cirkelbos) krijgt een eigen ontsluiting door middel van een aantakking op de Gooimeerdijk en door de Merelweg vanaf de Waterlandseweg.

Om doorgaand verkeer (sluipverkeer) te voorkomen worden verschillende maatregelen genomen. Ten eerste worden er snelheidsremmende maatregelen genomen op de Gooimeerdijk-Oost (tussen Almere Haven en de Stichtse Brug). Ten tweede is er een strikte scheiding gemaakt voor het autoverkeer tussen de oostrand van Almere Haven en het westelijk deel van Almere Overgooi. En tot slot worden de noord-zuidlopende lanen onderbroken in de Landschapszone.

Voor de woonstraten wordt uitgegaan van een maximumsnelheid van 30 km/h. Alleen de hoofdontsluiting en de Gooimeerdijk-Oost (tussen het Cirkelbos en de Sluis in Almere Haven) tot de rotonde wordt 50 km/h. In verband met het 30 km/h-regime in de woonstraten zullen snelheidsremmende maatregelen worden genomen. Deze zullen in de inrichtingsplannen nader worden uitgewerkt.

De nieuwe woonwijk Overgooi is opgenomen in het nieuwe verkeersmodel van Almere. In het model is te zien hoe het verkeer zich ontwikkelt op de Waterlandseweg.

Het model laat zien dat de woonwijk Overgooi in 2010 circa 8.000 autoverplaatsingen per dag genereert. Het merendeel van dit verkeer (5.000 verplaatsingen) zullen via de Meentweg en de Waterlandseweg het gebied verlaten. Tweederde deel van dit verkeer rijdt richting A6, eenderde deel rijdt richting A27.

Het autoverkeer op de Waterlandseweg zal toenemen van de huidige 23.000 mvt naar circa 33.000 mvt in 2010.

Figuur 4 Bestaande verkeersstructuur

Ter inzage bij de gemeente Almere

Akoestisch onderzoek

In Almere Overgooi worden circa 935 nieuwe woningen gerealiseerd die in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt worden als nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Om te bezien of voor deze nieuwe situaties kan worden voldaan aan de normen die de Wet geluidhinder stelt, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is weergegeven in de rapportage "Akoestisch onderzoek, plangebied Overgooi". De resultaten en conclusies worden hieronder vermeld.

Het onderzoek heeft betrekking op het wegverkeerslawaai ten gevolge van de in en rond het plangebied gelegen bestaande en nieuwe wegen. Het betreft de Meentweg, de Gooimeerdijk-Oost en de Waterlandseweg omdat deze wegen gezoneerd zijn. De overige wegen en woonstraten zullen

worden uitgevoerd als 30 km/h-weg en zijn derhalve gedezoneerd. De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen binnen de zone van een weg bedraagt 50 dB(A).

Meentweg

Door middel van akoestisch onderzoek is de ligging van de 50 dB(A)-contour van de Meentweg bepaald. Hieruit volgt dat aan de westzijde een afstand van 27.50 m uit de as van de weg tot aan de voorgevel van nieuwe woningen dient te worden aangehouden en aan de oostzijde een afstand van 37.50 m uit de as van de weg. De nieuwe woningen in het woongebied zijn op deze afstanden geprojecteerd, zodat de geluidsbelasting op de gevel maximaal 50 dB(A), de voorkeursgrenswaarde, zal bedragen. Uitgaande van deze afstanden zijn geen aanvullende maatregelen of hogere waarden nodig. De bedrijfswoning van de manege zal echter wel binnen deze afstand tot de as van de Meentweg worden gebouwd. Hiervoor is reeds een hogere waarde verleend (3 april 2001, nr. MB\01.090671\C).

Gooimeerdijk-Oost

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de 50 dB(A)-contour ten gevolge van het verkeer op de Gooimeerdijk-Oost op een waarneemhoogte van 7.50 m op 33.00 m uit de as van de weg ligt. Binnen deze geluidscontour worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) op de gevel van de toekomstige woningen wordt derhalve niet overschreden.

Bovendien is de gemeente voornemens om op de Gooimeerdijk-Oost een 30 km/h-snelheidsregime in te stellen. Omdat de Gooimeerdijk-Oost dan geen geluidszone meer heeft, is akoestische toetsing niet meer nodig.

Waterlandseweg

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat op de nieuwe woningen, gelegen ten zuiden van de Waterlandseweg, de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de Waterlandseweg maximaal 51 dB(A) zal bedragen. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt hierbij op 9 waarneempunten op verschillende waarneemhoogten (bouwlagen) overschreden. Mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren tot 50 dB(A), zijn het toepassen van een ander wegdektype op de Waterlandseweg of het plaatsen van een wal of scherm in het overdrachtsgebied.

Bij toepassing van geluidsreducerend asfalt op de Waterlandseweg beperkt het aantal woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zich tot de bovenwoning van de nieuwe woning van de nieuwe manege. Ook de toepassing van een geluidswal of scherm is onvoldoende doeltreffend om de gevelbelasting op alle woningen onder de voorkeursgrenswaarde te kunnen brengen. Ook in dit geval beperkt de overschrijding van de gevelbelasting zich tot 1 dB(A) op de bovenwoning van de nieuwe woning van de nieuwe manege.

Om het aantal overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde te beperken, dient derhalve over te worden gegaan tot aanleg van een ander wegdektype en/of het realiseren van geluidsschermen of geluidswallen langs de Waterlandseweg.

Voor de nieuwe woning behorend bij de te realiseren manege zal een hogere waarde worden verzocht bij Gedeputeerde Staten. Omdat deze woning op de korte termijn zal worden gerealiseerd en de Waterlandseweg dan nog niet voorzien is van geluidsreducerend asfalt zal, afwijkend van de berekende geluidsbelasting in het akoestisch onderzoek (51 dB(A)), een hogere waarde worden verzocht van 55 dB(A) ten gevolge van de Waterlandseweg. Voor deze woning kan worden aangevoerd dat deze ter plaatse noodzakelijk is om reden van grond- en bedrijfsgebondenheid.

Parkeren

Voor zowel de woningen als voor de voorzieningen in het plangebied wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf. De omvang van de kavels staat dit toe. Bij de ontsluitingsweg in de buurt van de rotonde, op de kop van de Meesweg bij het woonlandschap Cirkelbos en binnen de landschapszone, worden ten behoeve van bezoekers van de groene zone, openbare parkeervoorzieningen gerealiseerd. Verder zijn op de openbare wegen geen parkeervoorzieningen voorzien.

Fietsers

Het stedenbouwkundig plan voor Overgooi wordt gekenmerkt door een fijnmazig net van fietsroutes. Rekening houdend met het verkeersluwe karakter van Overgooi worden niet al deze routes als vrijliggend fietspad uitgevoerd. Alleen de doorgaande routes zijn vrijliggend en voorzien van een dichte

verharding. De vrijliggende fietspaden worden overeenkomstig de "Aanbevelingen voor openbare verlichting" van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV), van verlichting voorzien. Naast een netwerk van fietspaden is in Overgooi ook rekening gehouden met een netwerk van ruiterspaden.

Artikel 42 Water

Drager van het watersysteem in Overgooi wordt een centraal gelegen beek welke door een lager gelegen stroomdal loopt. Deze beek vormt de verbinding tussen de dijksloot en de Waterlandsetocht. Via deze beek en een stelsel van aan de beek verbonden waterlopen wordt de wijk afgewaterd (zie ook bijlage 2). De beek, met stroomdal, vergroot tevens de belevingswaarde van water in de wijk en zorgt voor een verhoging van de ecologische potenties.

Inclusief oevers wordt naar schatting 7% open water gerealiseerd in Overgooi. Dit percentage biedt goede mogelijkheden voor duurzaam waterbeheer in de wijk.

Om de riolering te ontlasten – waardoor de kans op vervuilende riooloverstorten wordt verkleind en het zuiveringsrendement van de RWZI wordt verhoogd – en om verdroging in het gebied tegen te gaan – zodat gebiedseigen flora en fauna zoveel mogelijk kunnen worden behouden – zal zoveel mogelijk verhard oppervlak worden afgekoppeld van de riolering. Hemelwater, afkomstig van bebouwing en verhardingen in de openbare ruimte, zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk zal dit gebeuren via infiltratiebermen zodat ook de grondwatervoorraad kan worden aangevuld. Water van overige wegen zal via een regenwaterriool naar het oppervlaktewater of infiltratiebermen worden afgevoerd.

Artikel 43 Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (Richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand) is bedoeld om het voortbestaan van vogelpopulaties op lange termijn veilig te kunnen stellen. Om te bepalen wat de gevolgen van de Vogelrichtlijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Almere zijn, is de "Leidraad Vogelrichtlijn" (concept juni 2001) opgesteld. Met deze leidraad kan worden bepaald of, en zo ja, in welke mate de Vogelrichtlijn een knelpunt vormt voor specifieke ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

De werking van de leidraad is gebaseerd op een effectcontour. Voor een ruimtelijke ontwikkeling wordt een zone bepaald rond het gebied waar de ruimtelijke ontwikkeling is gepland. De omvang van de effectcontour verschilt per ruimtelijke ontwikkeling en is afhankelijk van de verwachte omvang van de effecten. Van de effectcontour wordt de mate van overlap bepaald met een Speciale Beschermingszone voor vogels (aangewezen conform de Vogelrichtlijn).

Wat betreft het woongebied Overgooi is in de Leidraad Vogelrichtlijn geconcludeerd dat er geen overlap is tussen de effectcontour van Overgooi en een Speciale Beschermingszone. Er is dan ook geen sprake van een knelpunt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Artikel 44 Duurzaam bouwen

Het beleid van de gemeente Almere is erop gericht duurzaam bouwen actief te stimuleren. Duurzaam bouwen vormt daarom een belangrijk aspect in de realisatie van de woningen. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan "het zodanig bouwen en gebruikmaken van gebouwen en hun omgeving dat de schade voor het milieu in alle fasen, van ontwerp tot sloop, zoveel mogelijk blijft beperkt".

In het ideeënboek Duurzaam Bouwen worden 14 milieu-items aangegeven, die in het kader van dit bestemmingsplan relevant kunnen zijn. Het gaat om de aspecten bodem, water, lucht, geluid, energie, afval, stank, trilling, veiligheid, materiaalgebruik, ecologische aspecten, stedelijk klimaat, ruimtegebruik en binnenmilieu.

Met name energiebesparing vormt een belangrijk aspect in de ontwikkeling van het plangebied. Maatregelen om de energievraag te beperken (isolatie, warmteterugwinning en dergelijke) alsook maatregelen aangaande het efficiënt gebruik van niet-duurzame bronnen (HR-ketel,

warmtekrachtkoppeling etc.) en de toepassing van passieve zonne-energie zullen in de verdere planvorming nader worden omschreven.

Artikel 45 Welstand

Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand zal worden getoetst aan de in de bouwverordening genoemde aspecten van welstand. Deze omvatten de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context. Daarnaast zijn de massa, de structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling van belang met de samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen ervan.

De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid is op hoofdlijnen al in het kader van het stedenbouwkundige ontwerp beoordeeld. Ook zijn in het bestemmingsplan regels gegeven met betrekking tot toe te laten massa, maat en schaal. Voor de welstandstoets zijn deze onderdelen in die zin uitgangspunt dat de uiteindelijke welstandsbeoordeling de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet wezenlijk mag beknootten. Voor Overgooi als geheel wordt gestreefd naar een hoog architectonisch niveau van de bebouwing, waarbij een diversiteit van stijlen wenselijk is. Dit heeft als consequentie dat ieder gebouw afzonderlijk een meer dan gemiddelde architectonische kwaliteit dient te hebben. Het welstandstoezicht voor dit gebied zal zodanig worden opgezet dat het mogelijk is dit ambitieniveau waar te maken. Daarbij hoort dat vooraf inzicht zal worden gegeven in het voor dit gebied te hanteren welstandsbeleid.

Hoofdstuk VIII Stedenbouwkundig plan 12

In Overgooi zal een zeer luxe woongebied worden gerealiseerd zoals dat bekend is in onder andere Aerdenhout, Bloemendaal, Wassenaar en 't Gooi. Uit een analyse van deze gebieden blijkt dat deze woongebieden bestaan uit landschappen die bewoond zijn geraakt. Het zijn "woonlandschappen". In Overgooi worden vier woonlandschappen gerealiseerd: het Waterlandse Bos, de Minipolder, het Terpenveld en het Cirkelbos. Deze woonlandschappen zijn gebaseerd op de verschillende ruimtelijke landschappelijke kenmerken, die in het huidige polderlandschap te onderscheiden zijn. De ruimtelijke kenmerken van de polder, zoals zichtlijnen, brandgangen, vaarten, verschillende thans aanwezige ruimtelijke kenmerken en de rationele verkaveling worden in het woongebied doorgezet, zodat sprake zal zijn van een tot een woongebied getransformeerd landschap.

Deze verschillende woonlandschappen worden bijeengehouden en onderscheiden door een groen raamwerk, dat bestaat uit een systeem van lanen en een vijfde landschap waar niet gewoond wordt: de landschapszone. Deze landschapszone loopt globaal van oost naar west, tussen het Cirkelbos en het Waterlandse Bos. De lanen lopen van noord naar zuid en staan haaks op de Gooimeerdijk. Alvorens in dit hoofdstuk de vier in het plangebied te realiseren woonlandschappen en de landschapszone te beschrijven zal eerst worden ingegaan op de verkeersstructuur en het systeem van lanen in het plangebied.

Figuur 5 Het groene raamwerk: landschapszone en lanen

Ter inzage bij de gemeente Almere
Bron: Ontwikkelingsplan Almere Overgooi (2000);
Gemeente Almere/Kraaijvanger•Urbis

Artikel 46 De verkeersstructuur

Het plangebied Overgooi wordt doorsneden en ontsloten door een stelsel van lanen dat direct aansluit op de hoofdverkeersontsluiting. Deze lanen sluiten wederom aan op smalle woonstraten die het gros van de woningen bereikbaar maken. Deze woonstraten staan haaks op de lanen. Alle woonstraten, die de kavels van de woonlandschappen ontsluiten zijn aangesloten op de lanen. De lanen verzamelen daarmee het autoverkeer.

Figuur 6 De verkeersstructuur

Ter inzage bij de gemeente Almere

Bron: Ontwikkelingsplan Almere Overgooi (2000);
Gemeente Almere/Kraaijvanger•Urbis

Artikel 47 De lanen

De lanen vormen een belangrijk ruimtelijk element in het stedenbouwkundig plan en bieden ruimte aan boven- en ondergrondse infrastructuur. De lanen zijn zo opgebouwd dat het midden open blijft. De rijbanen zijn gescheiden en de rijrichtingen zijn gesplitst. De lanen zijn taps gevormd en hebben een breedte van 20.00 tot 65.00 m. Door deze vorm en maat wordt het perspectiefisch beeld vanaf de Waterlandseweg op de Gooimeerdijk versterkt.

Er zijn twee typen lanen. De lanen die tussen de Waterlandseweg en de Landschapszone liggen, hebben in het midden een watergang. Dit zijn de blauwe lanen. De lanen die tussen de Gooimeerdijk en de Landschapszone liggen hebben een holle berm van gras en worden omzoomd door een dubbele bomenrij (groene lanen). De holtes vormen een reservoir bij langdurige of hevige regenval (wadi's).

De woonhuizen op de percelen die aan de lanen grenzen, krijgen een oriëntatie op de laan. De stedenbouwkundige richtlijnen voor de percelen aan de lanen zijn daarmee minder vrij dan de richtlijnen voor de percelen langs de woonstraten. Dit uit zich met name door de beperkte diepte van

de voortuin langs de lanen en een gewenste minimale hoogte van het hoofdgebouw langs de lanen. In hoofdstuk 6 van deze toelichting is dit nader aangegeven.

Artikel 48 Het Waterlandse Bos

De terreinen ten zuiden van de Meentweg, gelegen naast het nutstuinencomplex de Windhoek en tussen het Stevenspad en de Meentweg, worden omgevormd tot een circa 54 ha groot woonbos dat één geheel gaat vormen met het Waterlandse Bos. Het woonbos bestaat uit 14 rechthoekige, door bosstroken omzoomde, open ruimtes: de zogenoemde "boskamers". In de open ruimtes komt langs de woonstraten een cluster van villa's zodat er sprake is van gezamenlijk wonen in één open ruimte. Van het woonbos behoort 39,7 ha tot het uitgeefbaar terrein. In dit gebied worden circa 170 woningen gerealiseerd.

*Figuur 7 Het Waterlandse Bos
Ter inzage bij de gemeente Almere*

Bron: Ontwikkelingsplan Almere Overgooi (2000);
Gemeente Almere/Kraaijvanger•Urbis

De ontsluiting van het gebied vindt plaats vanaf twee lanen die direct aansluiten op de Meentweg. Vanaf de lanen wordt het gebied ontsloten door een stelsel van lusvormige smalle woonstraten die centraal door de open ruimtes van de boskamers lopen en de boskamers als het ware aaneenrijgen.

Artikel 49 De Minipolder

Het terrein gelegen tussen de Waterlandseweg en de Meesweg vormt het entreegebied van Overgooi. In deze zone is een manege en een weidegebied gesitueerd. Dit relatief open entreegebied ligt volledig in de zone van het wegverkeerslawaai van de Waterlandseweg en is 185 meter breed. Deze zone is ongeschikt voor geluidsgevoelige bestemmingen.

Tussen het entreegebied en de landschapszone komt een circa 40 ha groot woongebied (35,6 ha uitgeefbaar) dat in noordzuidrichting een open karakter heeft. Dit doorzicht is mogelijk door lanen en poldersloten die door het gebied lopen. Het woonlandschap van de Minipolder wordt bepaald door stelsels van vaarten, sloten en greppels.

*Figuur 8 De Minipolder
Ter inzage bij de gemeente Almere*

Bron: Ontwikkelingsplan Almere Overgooi (2000);
Gemeente Almere/Kraaijvanger•Urbis

De Minipolder wordt door twee lanen verdeeld in drie woongebieden. Een derde laan grenst aan het Cirkelbos. Grenzend aan de entreezone loopt, haaks op de lanen, een doorgaande weg die de Meentweg met het Cirkelbos verbindt. Haaks op de lanen worden woonstraten gerealiseerd. Deze ontsluiten de circa 204 kavels in dit gebied.

De lanen bestaan uit vrijliggende rijstroken waartussen een watergang is gesitueerd. Tussen de lanen bevinden zich telkens nog twee extra sloten die het gebied ook in noord-zuidrichting onderverdelen. De sloten en lanen zijn ten opzichte van elkaar een weinig gedraaid.

De sloten in het woongebied worden mee uitgegeven. Aan de achterzijde van de kavel worden greppels gemaakt die het hemelwater afvoert naar de sloten. De sloten monden uit in de watergang van de Landschapszone en daarna in de Waterlandse Tocht. Tussen de Meentweg en de Minipolder wordt de huidige bermsloot verbreed tot een watergang om de zelfstandigheid van de Minipolder in ruimtelijke zin te vergroten.

Artikel 50 Het Terpenveld

Het woonlandschap tussen de Meesweg en de Gooimeerdijk vormt het grootste deelgebied in Overgooi. Het 79 ha (waarvan 70,1 ha uitgeefbaar) grote gebied wordt door twee in noord-zuidrichting lopende lanen verdeeld in drie woonvelden. De westgrens wordt gevormd door een derde laan, de oostgrens door een uitloper van de landschapszone. In het Terpenveld worden circa 390 kavels gerealiseerd.

De naam Terpenveld slaat onder andere op de wijze waarop het landschap bouwrijp gemaakt wordt. Door middel van partiële ophoging van de wegen en het deel van de kavel waar het woonhuis op staat ontstaat een landschap dat gevormd wordt door plaatselijke ophogingen.

De lanen zijn breed en vormen een contrast met de smalle woonstraten. De rijbanen in de lanen zijn gescheiden en worden begrensd door een dubbele bomenrij aan weerszijden. De ruimte tussen de rijbanen is open en biedt een perspectivisch vergezicht op de Gooimeerdijk en de zeilen van de boten op het Gooimeer. Deze tussenruimte is hol en vormt bij overmatige regenval, als een wadi, de waterafvoer van het gebied.

Figuur 9 Het Terpenveld Ter inzage bij de gemeente Almere

Bron: Ontwikkelingsplan Almere Overgooi (2000);
Gemeente Almere/Kraaijvanger•Urbis

De hoofdontsluiting van dit deelgebied ligt ongeveer ter plaatse van de huidige Meesweg op de grens met de Landschapszone. Deze nieuwe weg is direct gekoppeld aan de Meentweg en via één van de lanen gekoppeld aan de Gooimeerdijk.

Haaks op de lanen worden de woonstraten gerealiseerd. In deze woonstraten worden een reeks van bajonetten, verbredingen en pleintjes gerealiseerd waardoor er geen sprake is van lange rechtstanden in de smalle straatjes. Langs de woonstraten wordt telkens aan één zijde een hogere berm aangelegd die bestaat uit klei dat vrijkomt bij het bouw- en woonrijp maken. Ter plaatse van de entree van de kavels wordt de berm onderbroken.

In het Terpenveld worden bloesemdragende bomen geplant. Deze staan niet alleen in de strook tussen de rijweg en het trottoir maar worden ook in de voortuinen van de kavels geplant (één per kavel). Per woonstraat wordt voor een andere boomsoort gekozen.

Aan de noordelijke zijde van dit deelgebied zijn de reeds in het plangebied aanwezige woningen (huidige agrarische woningen) ingepast in de nieuwe landschappelijke en stedenbouwkundige structuur. Ook is in deze zone een reservelocatie voor voorzieningen opgenomen. Deze locatie is bedoeld voor maatschappelijke doeleinden, zoals een school, sport, recreatie en lichte vormen van horeca. Kantoren, bedrijven en detailhandel worden uitgesloten.

Artikel 51 Het Cirkelbos

Het meest oostelijk gelegen gedeelte van Overgooi bestaat uit een bijna vierkant gebied dat aan twee zijden wordt begrensd door het Cirkelbos. Het ontwerp van het bestaande Cirkelbos met ronde open plekken of ronde bospercelen wordt voortgezet in het woonbos van het nieuwe Cirkelbos.

Het woonbos heeft een oppervlak van 42 ha (waarvan 37,2 ha uitgeefbaar) en er kunnen circa 180 kavels worden gerealiseerd. Door de lage dichtheid in het woonbos wordt het bosgevoel versterkt. Het woonbos vormt samen met het Cirkelbos één geheel.

Figuur 10 Het Cirkelbos

Ter inzage bij de gemeente Almere
Gemeente Almere/Kraaijvanger•Urbis

Het gebied wordt ontsloten vanaf de bestaande Musweg en de Meesweg. De laatste wordt, ter voorkoming van sluipverkeer, geknipt op de grens van het Cirkelbos en de Landschapszone. Het bos wordt doorsneden door boswegen die haaks op de Gooimeerdijk staan en als brandgangen een blik op de dijk bieden. Haaks op de boswegen lopen smalle bospaden die de kavels ontsluiten. In het

woonlandschap wordt één cirkelvormige ruimte gereserveerd voor een landgoed of een andere bijzondere functie. Hierbij wordt gedacht aan een voorziening met een extensief, (sociaal-)cultureel of recreatief karakter.

Artikel 52 De Landschapszone

Het groene raamwerk in Overgooi verbindt het Waterlandse bos en het Cirkelbos en wordt gevormd door de Landschapszone en het stelsel van lanen en andere groene openbare ruimtes. De verbinding is zowel van recreatieve als van ecologische aard.

In de Landschapszone wordt in samenwerking met de natuur een nieuw landschap gemaakt. Het nieuwe landschap kent een sterke variatie in open en besloten plekken en een afwisseling van ruime vergezichten en introverte ruimtes.

Het landschap wordt gevormd door hoogteverschillen en watergangen waarop een stelsel van paden en routes is geprojecteerd. Op natte plaatsen groeit als vanzelf riet. Op de hogere gedeelten worden boomclusters aangelegd. Deze identiteitsbepalende groenstructuur van Overgooi wordt zo spoedig mogelijk aangelegd. Vooruitlopend op de woningbouw dient sprake te zijn van de voorinplant van onder meer de boslandschappen en de landschapszone.

Binnen de zone kunnen, indien gewenst, parkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers van de Landschapszone gerealiseerd worden en is ruimte voor de realisatie van een JOP en een klein gebouwtje ten behoeve van beheer en educatie.

Hoofdstuk IX Planbeschrijving

16

Artikel 53 Algemeen

Het uiteindelijke beeld van de ruimtelijke kwaliteit van de in het vorige hoofdstuk beschreven woonlandschappen wordt bepaald door een aantal aspecten zoals de aanwezigheid van specifieke landschappelijke elementen, de inrichting van de openbare ruimte, de methode van bouwrijp maken en het van tevoren inplanten van bomen. Naast deze algemene aspecten zijn bebouwingsregels op de bouwpercelen van belang voor de ruimtelijke kwaliteit in Overgooi. Deze bebouwingsregels hebben betrekking op de maat van de percelen, de oriëntatie op straten en lanen, de positionering van gebouwen op percelen, et cetera. In dit hoofdstuk zullen deze bebouwingsaspecten, die met name op perceelsniveau van belang zijn, worden beschreven.

Artikel 54 Woongebied (WG)

De meest voorkomende functie in het plangebied van Overgooi is de woonfunctie. Teneinde deze functie te regelen is een globale eindbestemming gekozen. De gronden op de kaart aangewezen voor Woongebied zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende tuinen en erven alsmede de in een woongebied voorkomende openbare voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Op een tweetal locaties in het plangebied zijn gemengde functies geprojecteerd.

Op alle gronden met de (sub)bestemming Woongebied mogen ten behoeve van de bestemming hoofdgebouwen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De bebouwingsregels zijn bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn de regels waaraan de inrichting van een bouwperceel en de positionering van de hoofdgebouwen moeten voldoen, aangevuld met nadere eisen ten aanzien van de kwaliteit van de gebouwen. Het gaat er bij de stedenbouwkundige positionering vooral om het riante karakter van deze bijzondere villawijk te garanderen. In Overgooi wordt de bouw van vrijstaande villa's nagestreefd. De bouwpercelen in Overgooi dienen over een minimale maat van 1.500 m² te beschikken. Daarbij dient de minimale breedte van het bouwperceel ten minste 25.00 m te bedragen. Bij gerende percelen wordt de breedte gemeten evenwijdig aan de weg. Per bouwperceel mag in principe ten hoogste één woning worden gebouwd.

De ruime minimale afstand tot de zijerfscheiding garandeert de hoeveelheid groene open ruimte in verhouding tot de hoofdbouwmassa's. Dicht bebouwde verkavelingen worden hiermee tegengegaan. De minimale diepte van de voortuin garandeert een riante groene profilering van de openbare weg. Grenzend aan de voortuinen zijn de eisen die worden gesteld aan de bebouwing scherper dan in de achtertuin. Voor en naast de woning zijn geen gebouwen toegestaan. In de achtertuin is het mogelijk erfbebouwing, tennisbanen en zwembaden te realiseren.

In het stedenbouwkundige plan voor Overgooi is onderscheid gemaakt tussen lanen en woonstraten. De lanen zijn naast de groenstructuur een structurerend onderdeel in het gebied. De toekomstige locatie van de lanen is op de plankaart vastgelegd. De woongebouwen op de bouwpercelen aan de lanen moeten een oriëntatie op de lanen krijgen. Doordat de laanprofielen ruim zijn kunnen de voortuinen minder diep worden. Ter ondersteuning van de structurerende functie gelden voor de op de lanen te oriënteren bouwpercelen meer specifieke bebouwingsvoorschriften dan voor de overige langs de woonstraten gelegen bouwpercelen. Daarmede wordt beoogd de lanen van een sterke ruimtelijke begrenzing te voorzien. De profielen van de woonstraten zijn zeer smal. Deze maat wordt ruimtelijk gecompenseerd door de ruime voortuinen.

De percelen die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (g) zijn gelegen in het woongebied "Het Waterlandse Bos" en het woongebied "Het Cirkelbos". De gedachte voor deze gebieden is de woonpercelen te omzomen met bosstroken en daarmee een soort van "woonbos" te creëren. Deze bosstroken vallen echter binnen de gronden met de bestemming Woongebied. Teneinde te

voorkomen dat deze bosstroken worden bebouwd, is voor de laatste 10.00 m op deze percelen geen bebouwing toegestaan. Voor tennisbanen geldt een afstand van 7.00 m.

Binnen de woningen, met inbegrip van vrijstaande bijgebouwen, zijn onder bepaalde voorwaarden aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot en met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hierbij dient in ieder geval het beroep of de activiteit door de bewoner zelf te worden uitgeoefend waarbij de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft. Het vloeroppervlak mag ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw inclusief de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bedragen tot een absoluut maximum van 100 m². Om overlast te voorkomen, dient ten behoeve van de activiteiten altijd te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein en dient het gebruik geen nadelige invloed te hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Onder een aan-huis-gebonden beroep en een kleinschalige activiteit wordt in ieder geval geen horeca verstaan en mag uitsluitend detailhandel in de vorm van beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige activiteit plaatsvinden.

De categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan door burgemeester en wethouders worden gewijzigd indien een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende bedrijven daartoe aanleiding geeft.

De locaties van de bouwpercelen langs de woonstraten zijn uit overwegingen van flexibiliteit niet vastgelegd op de plankaart. De woonstraten kunnen worden gerealiseerd op de gronden met de bestemming Woongebied.

Met behulp van schematische figuren zijn de bouwvoorschriften voor bouwpercelen langs lanen apart opgesteld van die van de woonstraten. Beide kennen ook nog een onderscheid in geclusterde percelen.

Om de ruimtelijke variatie binnen de velden te kunnen vergroten is incidenteel een grotere korrel geïntroduceerd in de vorm van grotere kavels met de uitstraling van een buitenplaats. Op deze wijze kan de interne kwaliteit van woonvelden worden vergroot.

Bouwpercelen langs de lanen

Met behulp van figuur 1 in de voorschriften wordt de regeling voor de bouwpercelen die aan de lanen zijn gelegen, geregeld. Bouwpercelen langs lanen zijn gedefinieerd als bouwpercelen die op de bestemmingsplankaart zijn voorzien van een voorgevelrooilijn. Bij toetsing van bouwplannen dient in eerste instantie de eventuele aanwezigheid van een dergelijke lijn te worden gesignaleerd. Is een dergelijke voorgevelrooilijn niet aanwezig dan gelden automatisch de bouwvoorschriften voor de langs de woonstraten gelegen bouwpercelen.

De lanen hebben, als onderdeel van het groene raamwerk, een belangrijke structurerende werking in Overgooi. In verband met de relatief brede laanprofielen van 25.00 tot 65.00 m en de wens om de lanen van een sterke ruimtelijke begrenzing te voorzien, is het niet gewenst diepe voortuinen langs de lanen te realiseren. Langs de lanen is het van belang dat de woningen in één rooilijn worden gebouwd op een relatief kleine afstand van de weg. Op de bestemmingsplankaart en in figuur 1 is daartoe een voorgevelrooilijn ingetekend op 7.50 m uit de grens met de bestemming Verblijfsgebied of Verkeersdoeleinden. In de voorschriften is geregeld dat de voorgevel van het hoofdgebouw met ten minste één punt in deze voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd.

De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 15.00 m bedragen. Ten behoeve van een ruimtelijke begrenzing en geleiding van de lanen door middel van de te bouwen villa's geldt er langs de lanen een minimale bouwhoogte: minimaal 50% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw dient in twee lagen te worden gerealiseerd. Voor het deel dat in de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd geldt in ieder geval de minimale bouwhoogte. Deze is echter geformuleerd als de hoogte van 2 bouwlagen, rekening houdend met het feit dat een bouwlaag altijd een minimale hoogte moet hebben. In het geval dat aan de voorzijde van een woning wordt voorzien in een hoge ruimte die wel de hoogte heeft van 2 bouwlagen, zoals bijvoorbeeld een vide, dan voldoet dit ook aan de gewenste ruimtelijke uitstraling. De bouwhoogte mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen met een maximale bouwhoogte van 3.00 m.

De plaats van het hoofdgebouw wordt niet alleen bepaald door de voorgevelrooilijn. Het is gewenst om brede tuinzones tussen de vrijstaande woningen te realiseren om op deze wijze een luxueus woongebied te creëren. De vrijstaande woningen dienen daarom "centraal" op het perceel te worden

gerealiseerd. Daartoe is bepaald dat tussen het hoofdgebouw en de zijerscheiding een minimale ruimte van een vijfde van de breedte van het bouwperceel onbebouwd dient te blijven. Na 32.50 m vanaf de grens met de bestemming Verblijfsgebied of Verkeersdoeleinden mag van deze regel worden afgeweken door aan één van beide zijden in de erfscheiding te bouwen.

De lijn op 32.50 m vanaf de grens met de laan is tevens de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw; de lijn die de achtergevel van het hoofdgebouw niet mag overschrijden. Het hoofdgebouw dient derhalve tussen de voorgevelrooilijn op 7.50 m uit de weg en de achtergevellijn op 32.50 m uit de weg te worden gebouwd. Op dit vlak, in de figuur bij de voorschriften aangeduid als "Vlak H", zijn tevens aan- en uitbouwen toegestaan. Aan- en uitbouwen zijn uitsluitend bouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Over de in de aan- en uitbouwen toegelaten functies wordt geen uitspraak gedaan waardoor er zowel in gewoond mag worden als bij het wonen behorende maar ondergeschikte functies worden toegestaan.

Bijgebouwen, die altijd vrijstaand en zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt zijn, mogen echter uitsluitend achter de achtergevellijn worden gebouwd waarbij de afstand tot de zijerscheiding aan één zijde mag worden overschreden. Deze gronden mogen ten hoogste voor 25% worden bebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Onoverdekte zwembaden en tennisbanen, die overigens niet in de zijerscheiding zijn toegestaan, worden onder dit maximum bebouwde oppervlak niet begrepen. Overdekte zwembaden vanzelfsprekend wel. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen die achter de achtergevellijn worden gebouwd mag ten hoogste 4.00 m en de bouwhoogte ten hoogste 6.00 m bedragen.

Op de gronden met de nadere aanwijzing (b), bestaande woning, is een bestaande woning opgenomen in de bestemming Woongebied. Daar waar de bestaande maten afwijken van de algemene regeling voor de nieuwe woningen langs lanen is deze afwijking mogelijk gemaakt en gelden de huidige maten, zoals deze ten tijde van de terinzagelegging aanwezig zijn.

Bouwpercelen langs woonstraten

Indien een bouwperceel niet is voorzien van de aanduiding voorgevelrooilijn betreft het een bouwperceel dat is gelegen aan een woonstraat. Deze woonstraten zijn op de plankaart niet ingetekend teneinde een grotere flexibiliteit in de uitgifte en inrichting van de bouwpercelen mogelijk te maken. In de voorschriften zijn met behulp van figuur 2 de bouwvoorschriften voor het wonen langs woonstraten aangegeven.

De woonstraten in Overgooi hebben geen belangrijke structurerende functie maar dienen vooral voor de ontsluiting van woningen. Ze hebben een smal profiel van maximaal 9.00 m breed. In het Cirkelbos zijn de woonstraten zelfs slechts 6.00 m breed om het "bospadkarakter" te versterken.

In verband met de smalle straatprofielen is het gewenst om diepe voortuinen te realiseren. Om een zo groot mogelijke open ruimte te laten ontstaan langs de relatief smalle woonstraten dient een minimale afstand van 15.00 m tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en het openbaar gebied te worden aangehouden. Ook hier geldt een achtergevellijn die op 45.00 m vanaf het openbaar gebied is gelegen. Het hoofdgebouw dient derhalve binnen een vlak van 15.00 m en 45.00 m vanaf de grens met het openbaar gebied te worden gerealiseerd. Dit vlak is in figuur 2 aangeduid met "Vlak H".

Een verbijzondering op deze regel wordt gevormd door de bouwpercelen die op de bestemmingsplankaart zijn voorzien van de aanduiding "voorgevellijn". Deze bouwpercelen zijn gelegen aan de Maatweg/Meesweg en de in het noorden van het plangebied, van oost naar west lopende weg met de bestemming Verblijfsgebied. Voor deze percelen geldt dat in ieder geval de voorgevel van de woning dient te zijn georiënteerd op de gronden met de bestemming VG. Indien een bouwperceel is voorzien van zowel een voorgevelrooilijn als een voorgevellijn gaat de regeling met betrekking tot de voorgevelrooilijn voor.

Ook bij woonstraten is het gewenst om brede tuinzones tussen de vrijstaande woningen te realiseren om op deze wijze een luxueus woongebied te creëren. De vrijstaande woningen dienen daarom centraal op het perceel te worden gerealiseerd. Daartoe is bepaald dat tussen het hoofdgebouw en de zijerscheiding een minimale ruimte van een vijfde van de breedte van het bouwperceel onbebouwd dient te blijven. Achter de achtergevellijn kan hiervan worden afgeweken door eveneens in één van beide zijerscheidingen te bouwen. Indien een woning op de hoek van een woonstraat wordt gebouwd is het stedenbouwkundig niet wenselijk bebouwing in de zijerscheiding te bouwen die grenst aan het

openbaar gebied. Bij hoekwoningen is in de voorschriften daarom bepaald dat daar uitsluitend in de zijerfscheiding mag worden gebouwd die niet aan het openbaar gebied grenst. Daarmee wordt, grenzend aan het openbaar gebied, altijd een openbare ruimte gecreëerd van ten minste 25% van de perceelsbreedte.

Het hoofdgebouw is, evenals bij de lanen, uitsluitend op vlak H toegestaan. De maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen op bouwpercelen langs woonstraten bedraagt 12.00 m die ook weer mag worden overschreden met 3.00 m door ondergeschikte bouwdelen. Aan- en uitbouwen zijn zowel op vlak H als achter de achtergevellijn toegestaan. Bijgebouwen kunnen uitsluitend worden opgericht achter de achtergevellijn waarbij de afstand tot de zijerfscheiding aan één zijde mag worden overschreden. Het maximale bebouwingspercentage op de te bebouwen gronden achter de achtergevellijn bedraagt 25%. De maximale goothoogte van aan-, uit en bijgebouwen achter de achtergevellijn bedraagt ten hoogste 4.00 m en de maximale bouwhoogte ten hoogste 6.00 m.

Clusteren

In het plangebied is het op diverse aangegeven plekken langs de lanen, bij de ingang van het woongebied langs de Waterlandseweg en langs de Gooimeerdijk, mogelijk om, in plaats van vrijstaande woningen, woningen te clusteren. Het doel van deze mogelijkheid tot clustering is ruimte te creëren voor gezamenlijke initiatieven die leiden tot de ontwikkeling van samengevoegde woningen. Men kan hierbij denken aan villa vervangende appartementen, seniorencomplexen en dergelijke.

In afwijking van de algemene regel dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan is het mogelijk op de delen van het plangebied die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (c) meerdere woningen in één hoofdgebouw toe te staan (clusteren). Deze gebieden zijn aangegeven op figuur 11. In principe is het onderscheid van het wonen langs lanen en langs woonstraten ook van toepassing op de geclusterde woningen. Hierop geldt echter een aantal uitzonderingen die in aparte bouwvoorschriften voor clustering langs lanen en clustering langs woonstraten zijn geregeld.

Figuur 11 Clustering

Bron: Ontwikkelingsplan Almere Overgooi (2000);
Gemeente Almere/Kraaijvanger•Urbis

Ook het bouwperceel voor geclusterde woningen dient over een minimale oppervlaktemaat van 1.500 m² te beschikken. De hoeveelheid woningen op het bouwperceel is echter afhankelijk van de werkelijke grootte van het bouwperceel. Per 1.000 m² is er 1 woning toegestaan. De breedte van het bouwperceel dient ten minste 56.00 m te bedragen. De breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waarin geclusterd wordt mag ten hoogste 40.00 m bedragen.

De afstanden van de voorgevel(rooi)lijn en de achtergevellijn tot de aangrenzende laan of woonstraat zijn dezelfde als in de normale regeling met dien verstande dat in geval van clustering aan lanen ten minste 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd. De afstand van bebouwing tot de zijerfscheiding dient in geval van clustering ten minste 10.00 m te bedragen waarvan op het gehele perceel niet mag worden afgeweken.

Het hoofdgebouw waarin wordt geclusterd mag uitsluitend op Vlak H worden gebouwd overeenkomstig beide figuren in de voorschriften. Achter de achtergevellijn mogen bijgebouwen worden gebouwd over ten hoogste 25% van het Vlak B.

Voor de bouwhoogte van het hoofdgebouw gelden dezelfde hoogtematen als bij het bouwen aan de lanen of aan de woonstraten met dien verstande dat een minimale bouwhoogte van 3 bouwlagen verplicht is.

Ook voor de geclusterde woningen langs de woonstraten is de op de plankaart aangegeven aanduiding voorgevellijn van toepassing.

Vrijstelling buitenplaatsen

Burgemeester en wethouders zijn bovendien bevoegd vrijstelling te verlenen voor het realiseren van meerdere woningen in één hoofdgebouw per bouwperceel. Dit is alleen mogelijk op kavels met een minimale omvang van 1 ha. Op deze grote kavels kan dan een groot woonbouw worden gerealiseerd met de uitstraling van een buitenplaats in een groene setting. Een dergelijke ontwikkeling zal bijdragen tot de verhoging van de interne kwaliteit van de woonvelden. Het betreft in totaal drie mogelijke buitenplaatsen en maximaal één per gebied dat voor een dergelijke ontwikkeling in aanmerking komt. De plaatsen zijn op de kaart aangegeven door middel van de nadere aanwijzing (a). Er dient te worden voldaan aan een aantal bepalingen.

Per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd voor meerdere woningen, waarbij de oppervlakte per bouwperceel tussen de 1 ha dient 2 ha dient te bedragen. Het aantal woningen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de totale oppervlakte van het bouwperceel in m² gedeeld door 1.000. Gebouwen, onoverdekte zwembaden, tennisbanen en bouwwerken ten behoeve van het houden van paarden dienen op een afstand van 25.00 m uit de erfscheidingen te worden opgericht en mogen uitsluitend achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd. De breedte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 40.00 m bedragen. De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen op het openbaar gebied te worden georiënteerd. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 15.00 m bedragen; deze hoogte mag in aanvulling op het bepaalde in artikel 2, lid 4 worden overschreden met ten hoogste 3.00 m met een oppervlak van ten hoogste 10 m². De goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 4.00 m en de bouwhoogte ten hoogste 6.00 m bedragen en de totale oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 40 m². De oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag ten hoogste 800 m² te bedragen. De afstand van een paardenbak en stapmolen tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 50.00 m te bedragen en de hoogte van hekken rondom een paardenbak mag maximaal 1.50 m te bedragen. De oppervlakte van een mestplaat of de inhoud van een mestbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag maximaal 20 m² respectievelijk 10 m³ bedragen. De afstand van een mestplaat/-bak tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen dient ten minste 25.00 m te bedragen. Deze vrijstellingsbevoegdheid mag per gebied ten hoogste één keer worden benut. Vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien de interne ruimtelijke kwaliteit van het betreffende woongebied wordt vergroot en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

Gemengde doeleinden

Binnen het woongebied is een locatie aanwezig die tevens is bestemd voor gemengde doeleinden door middel van een subbestemming. Ter plaatse van deze subbestemming zijn de gronden tevens bestemd voor dienstverlening, niet-zelfstandige horeca, maatschappelijke sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen.

De bouwvoorschriften voor de gemengde doeleinden zijn vergelijkbaar met die van de geclusterde woningen. De bebouwing op deze gronden dient op 15.00 m uit het openbaar gebied te worden gebouwd. De afstand tot de zijerfscheiding dient 10.00 m te bedragen. Het bebouwingspercentage bedraagt 50%. De bouwhoogte mag ten hoogste 15.00 m bedragen met een overschrijding van 3.00 m voor ondergeschikte bouwdelen.

Hobbymatig paarden houden

Ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden is binnen de bestemming Woongebied een op maat toegesneden regeling opgenomen. Ten eerste is het noodzakelijk het onderscheid tussen hobbymatig en bedrijfsmatig houden van paarden duidelijk te maken. Daartoe is een begripsbepaling opgenomen. Er is sprake van een hobbymatige activiteit indien het houden van paarden gaat om recreatief gebruik zonder dat er vergunningplichtige activiteiten in het kader van de Wet milieubeheer

worden uitgevoerd alsmede activiteiten voor en door derden. Teneinde duidelijk te maken dat andere vormen van paardenhouderij hier niet onder worden begrepen zijn ook andere begripsbepalingen opgenomen die betrekking hebben op het houden van paarden.

De belangrijkste effecten op ruimtelijk en landschappelijk gebied worden bij het hobbymatig houden van paarden veroorzaakt door stallen, voorzieningen zoals paardenbak en afrasteringen, springbalken en andere attributen in weide of buitenbak en eventuele aanvullende voorzieningen. De ruimtelijk/landschappelijke effecten zijn mede afhankelijk van de omvang van de bebouwing en de bijbehorende voorzieningen alsmede de wijze van uitvoering daarvan. Voor de omvang van een aantal voorzieningen dienen daarom maximale maten te worden opgenomen die zich goed verhouden tot het karakter van het woongebied. Tevens moet worden voorkomen dat voorzieningen, zoals een paardenbak, op te korte afstand van de openbare weg worden gesitueerd.

Voor de paardenbak wordt daarom vanuit ruimtelijke overwegingen een maximale maat gehanteerd van 800 m². Dit is tevens de minimummaat voor wedstrijden. Omdat de paardenbak is bedoeld voor hobbymatig gebruik bestaat er geen aanleiding grotere bakken algemeen toe te laten in het woongebied. De hoogte van de hekken die worden gebruikt voor het houden van paarden mag niet meer dan 1.50 m bedragen.

Voor de overige gebouwen en andere bouwwerken die samenhangen met het hobbymatig houden van paarden kunnen binnen vlak B (zie figuur bij de voorschriften) dezelfde bouwvoorschriften gelden als voor de gebouwen en andere bouwwerken die met het wonen samenhangen.

De aard van de bestemmingsregeling in Overgooi brengt met zich mee dat niet op korte afstand van de weg kan worden gebouwd. Hiervoor hoeven dus geen extra maatregelen worden getroffen.

Het houden van paarden en de opslag van mest kan leiden tot stankoverlast. Deze stank wordt voornamelijk veroorzaakt bij het uitmesten van stallen en het afvoeren van de mest. Vanwege het beperkte karakter wordt voor hobbymatige paardenhouderijen een richtafstand van 25.00 m tussen stankgevoelige objecten en stallen en/of mestopslag voldoende geacht om stankhinder te voorkomen. Een mestplaat of -bak mag daartoe niet groter zijn dan 20 m² respectievelijk 10 m³.

De aanwezigheid van verlichting bij buitenrijbakken kan lichthinder veroorzaken. Lichtmasten worden derhalve in het woongebied uitgesloten.

Bij droog weer is het mogelijk dat een buitenrijbak met zand stofoverlast in de directe omgeving veroorzaakt. Een afstand van 50.00 m tussen rijbak en woningen en andere gevoelige objecten wordt voldoende geacht om deze hinder te voorkomen. Ook het aanhouden van deze afstand tot stapmolens is geregeld.

Geurcontour Braambergen

De geurcontour als gevolg van de afvalstortplaats Braambergen is op de plankaart weergegeven. Deze geurcontour is bepaald aan de hand van het uitgevoerde geuronderzoek welke in het rapport Snuffelploegonderzoek afvalstortplaats Braambergen (Witteveen + Bos d.d. september 2002) is verwoord.

In dit rapport wordt gesteld dat de geurhinder buiten de 1,5 se/m³-contour als 99,5 percentiel acceptabel is. Mede bepalend hiervoor is het feit dat de geurhinder van Braambergen van tijdelijke aard is en dat uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder het laatste jaar is afgenomen.

De verwachting is dat de geurhinder op korte termijn aanzienlijk zal verminderen (definitieve afdichtlaag in 2004 à 2005) en uiteindelijk zal verdwijnen binnen de looptijd van dit plan. Dit is afgestemd met de provincie. De juridische regeling is hierop toegesneden, dit betekent dat voor het gebied waar de geurcontour zich over uitstrekt, in de voorschriften een bouwverbod is opgenomen. Met behulp van een wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 WRO) kan deze geurcontour worden opgeheven of worden gewijzigd.

Artikel 55 Manege

In het plangebied wordt net ten zuiden van de Waterlandseweg een nieuwe manege gerealiseerd. Deze manege is op de plankaart bestemd voor Recreatieve doeleinden, manege (Rm). Binnen het totale bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven waar over 50% van het totale bouwvlak

gebouwd mag worden. Bij het bepalen van de ligging van dit bouwvlak is in verband met stankoverlast een afstand van 50.00 m tot de meest nabijgelegen woningen in acht genomen.

Ten behoeve van de manege mag één dienstwoning worden opgericht met een maximale inhoud van 750 m³. De bouwhoogte van de woning en de overige bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 9.00 m bedragen.

In verband met mogelijke stofhinder dient de afstand van een paardenbak en stapmolen tot voor bebouwing in aanmerking komende gronden ten minste 50 m² te bedragen.

Artikel 56 Landgoed

De bestaande binnen het plangebied gelegen woning en bedrijfsgebouwen aan de Meentweg 5 worden bestemd voor Landgoed (LG) met een bouwvlak voor de woning en bijbehorende erfbebouwing. Tevens is het toegestaan op deze gronden hobbymatig paarden te houden.

Met betrekking tot het houden van paarden is dezelfde regeling opgenomen als in de rest van het woongebied. Voor de aan te houden afstanden tot het openbaar gebied gelden dezelfde maten als voor de naastgelegen te realiseren woningen.

Op de gronden met deze bestemming is ten hoogste 1 woning toegestaan met een goothoogte van ten hoogste 3.00 m. Binnen het bouwvlak, dat voor maximaal 55% mag worden bebouwd zijn daarnaast gebouwen toegestaan met een goothoogte van ten hoogste 4.00 m. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 57 Gemengde doeleinden

Voor de reservelocatie centraal in het plangebied is de bestemming Gemengde doeleinden (GD) opgenomen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen waaronder een school, dienstverlening, zelfstandige horeca en recreatieve voorzieningen toegestaan. Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat er geen basisschool in het plangebied zal komen. Mocht dit in de toekomst toch haalbaar blijken, dan is de bouw hiervan toegestaan op de gronden met de bestemming Gemengde doeleinden. Er zal een terreinoppervlakte van minimaal 3.120 m² worden gereserveerd voor een eventuele school.

Op deze locatie zijn geen woningen toegestaan met uitzondering van bedrijfswoningen. Deze bedrijfswoningen mogen ten hoogste 40% van het totale vloeroppervlak van de gebouwen inclusief de woning bedragen. Daarnaast gelden vergelijkbare bouwvoorschriften als die voor geclusterde woningen. De bebouwing dient op 15.00 m uit het openbaar gebied te worden gebouwd. De afstand tot de zijerfscheiding dient 10.00 m te bedragen. Het bebouwingspercentage bedraagt 50%. De bouwhoogte mag ten hoogste 15.00 m bedragen met een overschrijding van 3.00 m voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 58 Landschapszone

De toekomstige groene hoofdstructuur van Overgooi is op de kaart aangewezen voor Landschapszone. De gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en het beheer van natuur- en landschapswaarden, groenvoorzieningen, dagrecreatie en overige bijbehorende voorzieningen. Uitsluitend ten behoeve van beheer en educatie mag een gebouw worden gebouwd met een grondoppervlak van 50 m² en een goothoogte van 3.00 m.

Een jongerenontmoetingsplaats (JOP) wordt als gebruik toegestaan in de Landschapszone. Vrijstelling kan worden verleend voor de oprichting van een klein gebouwtje ten behoeve van dit gebruik. De volgende eisen worden gesteld aan een dergelijke vrijstelling:

- de plaats moet makkelijk bereikbaar zijn voor jongeren uit de directe omgeving;
- in de directe nabijheid moet sprake zijn van activiteit;
- de ontmoetingsplek moet uit oogpunt van sociale veiligheid een open karakter hebben;
- de plek moet bij voorkeur meerdere in- en uitgangen hebben;
- de omvang dient zodanig te zijn dat er voldoende ruimte is voor meerdere groepen jongeren;
- de plaats moet minimaal 50.00 m van woonbebouwing worden gerealiseerd.

Artikel 59 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van Overgooi bestaat uit een tweetal hoofdonthutingswegen: de Meentweg en de Gooimeerdijk. Deze beide wegen zijn in het bestemmingsplan van de voornamelijk op verkeersonthutening gerichte bestemming Verkeersdoeleinden voorzien. De overige wegen die meer zijn gericht op verblijf en verplaatsing zijn bestemd voor Verblijfsgebied. Ten behoeve van beide bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals bewegwijzering en straatmeubilair.

Artikel 60 Archeologie

Alle gronden binnen het plangebied zijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied waardoor ze zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Voor deze gebieden geldt een aanlegvergunningplicht.

Voorafgaand aan de vrijstelling voor het bouwen en aan de aanlegvergunning, dient onderzoek te worden verricht naar de in het betrokken gebied aanwezige archeologische waarden. Wanneer inderdaad archeologische waarden worden aangetroffen zal een belangenafweging moeten plaatsvinden tussen het belang van de archeologie en het belang van de ontwikkeling waarvoor de vrijstelling of de aanlegvergunning is aangevraagd.

De vrijstelling of aanlegvergunning kan dan alleen worden verleend als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

Wanneer uit onderzoek (zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (versie 2.0 of een geactualiseerde versie) is gebleken dat er geen archeologische waarden zijn, is bepaald dat in een dergelijke situatie voor de daarbij betrokken gronden het vereiste van een vrijstelling of een aanlegvergunning niet geldt. Dit heeft als voordeel dat als voor een gebied eenmaal duidelijkheid is verkregen over de afwezigheid van de archeologische waarden, de bouwvergunningen zonder vrijstelling kunnen worden verleend en een aanlegvergunning niet meer nodig is. Een dergelijke uitzondering geldt ook voor het oprichten van terreinafscheidingen, tuinmeubilair en overkappingen en verrichten van bouwwerkzaamheden aan bestaande gebouwen indien de oppervlakte niet wordt uitgebreid. Hetzelfde geldt voor werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 61 Overige regelingen

Leidingen

Aan de noordzijde van het plangebied, langs de Waterlandseweg is een ondergrondse hoogspanningsleiding van 150 kV gelegen. Deze gronden zijn binnen een afstand van 4.00 m ter weerszijden van de aanduiding op de kaart mede bestemd voor deze ondergrondse hoogspanningsleiding. Voor een dergelijke leiding wordt geen toetsingsafstand aangehouden. Ten behoeve van de leidingen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2.50 m.

Ten behoeve van de samenvallende bestemmingen zijn bouwwerken slechts toelaatbaar indien de belangen van de leiding hierdoor niet worden geschaad. Over of dit het geval is dient bij de aanvraag van een bouwvergunning advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Waterkeringen

Ter plaatse van de bestaande dijken en keringen is de primaire bestemming Waterkeringsdoeleinden neergelegd. Op de gronden binnen deze primaire bestemming mag uitsluitend ten behoeve van de secundaire bestemmingen gebouwd worden wanneer vrijstelling wordt verleend door burgemeester en wethouders. Vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid de lanen binnen het Woongebied 25.00 m te verschuiven

indien dit noodzakelijk is voor een technisch betere realisering van de bestemmingen dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De op de plankaart ingetekende vorm van de lanen dient daarbij te worden gehandhaafd.

Hoofdstuk X Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

24

Artikel 62 Economische uitvoerbaarheid

Het totale gebied beslaat een oppervlakte van circa 277 ha, waarvan de potentiële uitgifte capaciteit circa 207 ha (74%) bedraagt. Van het totaal uitgeefbaar terrein is circa 183 ha bestemd voor woningbouw, waarvan circa 3 ha uitgeefbaar water en 35 ha uitgeefbare grond waarop voorinplant bos zal plaatsvinden. De resterende hectares zijn te verdelen in circa 13,6 ha bestemd voor een manege en een weidegebied en 1,4 ha als reservering voor diverse voorzieningen. Het plan omvat circa 950 woningen met een gemiddelde kavelgrootte van 2.000 m², variërend van 1.500 m² tot 4.000 m².

Gezien de lange looptijd van de ontwikkeling van Overgooi (tot maximaal 15 jaar) is er voor de eerste 10 jaar een exploitatiebegroting opgesteld (prijsspeil 1 januari 2000), waarbij is uitgegaan van realisatie van 619 woningen van de in totaal 935 woningen. Naast de realisatie van deze woningen is er rekening gehouden met de afronding van de volgende werkzaamheden voor het gehele plangebied: de verwerving, het aanbrengen van zand op de uitgeefbare kavels, de aanleg van zandcunetten op de tracés van de toekomstige rijwegen, de inrichting van de Landschapszone, het totale bouwrijp maken, de voorinplant van het bos en de terreinafwerking met betrekking tot de 619 woningen.

Op basis van deze gegevens is er sprake van een sluitende begroting met een positief resultaat. Bij het opstellen van de inrichtingsplannen (keuze te gebruiken materialen, etc.) dient de exploitatie als leidraad voor de toetsing van ruimtelijke aspecten alsmede voor vaststelling van de beschikbare budgetten. De gemeenteraad heeft op 15 juni 2000 de exploitatiebegroting Overgooi vastgesteld.

Volledige tekst is opvraagbaar bij de gemeente Almere.