

Ontwerp

Chw bestemmingsplan Oosterwold

Gemeente Almere



Gemeente Almere



Verantwoording

Titel : Chw bestemmingsplan Oosterwold
Subtitel : Bestemmingsplan met verruimde reikwijdte
Revisie : Ontwerp
Datum : 2 juni 2015

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Uitnodigingsplanologie	6
1.3	Het Chw bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Deel A - Het plan		9
2	Het plan Oosterwold	11
2.1	Ligging	11
2.2	Bestaande situatie	12
2.3	Autonome ontwikkelingen	13
2.4	Ruimte voor ontwikkelingen	13
2.5	Zes ambities voor Oosterwold	15
2.6	De tien principes voor nieuwe ontwikkelingen	17
3	Juridische vormgeving	21
3.1	Juridische status Chw bestemmingsplan	21
3.2	Bouw- en gebruikstitel met afweging bij vergunning	22
3.3	Integratie verordeningen fysieke leefomgeving	22
3.4	Regels en verbeelding	23
3.4.1	Algemeen	23
3.4.2	Planopzet	23
3.4.3	Artikelsgewijze toelichting	23
Deel B - De overwegingen bij het plan		29
4	Ruimtelijk beleid	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	31
4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	32
4.3.1	Doel en inhoud ladder	32
4.3.2	Doelstelling en typologie Oosterwold in relatie tot de ladder	32
4.3.3	Toetsing Oosterwold	33
4.3.4	Toetsing per trede	34
4.4	RAAM-Brief	40
4.5	Rijksstructuurvisie Amsterdam – Almere – Markermeer (RRAAM)	40
4.6	Omgevingsplan en verordening Flevoland 2006-2015	41
4.7	Provinciaal besluit tot afwijking van Omgevingsplan Flevoland	42
4.8	Beleidsregel locatiebeleid Flevoland	43
4.9	RO Visie Werklocaties 2015	43
4.10	Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied	44
4.11	Structuurvisie Randstad 2040	44
4.12	Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht Eindbalans 2015-2030	44
4.13	Concept Structuurvisie Almere 2.0	44
4.14	Ontwikkelstrategie Almere Oosterwold: Land-goed voor initiatieven	45
4.15	Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold	45

4.16	Woonvisie Almere 2.0	46
5	Milieu- en omgevingskwaliteit	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Milieueffectrapportage	47
5.3	Archeologie	48
5.4	Bedrijven en milieuzonering	51
5.5	Bodemkwaliteit	52
5.6	Ecologie	52
5.7	Externe veiligheid	60
5.8	Geluid	62
5.9	Geur	63
5.10	Landschap en cultuurhistorie	64
5.11	Luchtkwaliteit	67
5.12	Water	67
5.13	Verkeer	71
6	Uitvoerbaarheid	77
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
6.1.1	Raadpleging burgers en maatschappelijke organisaties	77
6.1.2	Overleg met besturen en instanties	77
6.1.3	Zienswijzen	77
6.2	Economische uitvoerbaarheid	78

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Oosterwold is één van de gebiedsontwikkelingen in het kader van Almere 2.0 en beslaat een gebied van circa 4.300 ha tussen Almere en Zeewolde. Het gebied is nu nog grotendeels agrarisch met een landbouw die gericht is op de wereldmarkt.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Oosterwold (rode stippellijn)

De regio heeft met het Rijk afgesproken dat in het gebied de komende 20 jaar ruimte wordt geboden voor een organische ontwikkeling naar een groen woon-werkgebied, waarbij het agrarische karakter voor een groot deel behouden blijft. Kenmerkend voor deze organische ontwikkeling is dat er vooraf geen eindbeeld in de vorm van een masterplan of blauwdruk wordt opgesteld. Hoe het gebied er in de toekomst uit zal zien en waar de verschillende functies in het gebied een plaats gaan krijgen, wordt overgelaten aan de initiatieven van burgers, bedrijven en instellingen. De gezamenlijke structuurvisie, die de gemeenten Almere en Zeewolde voor het gebied hebben opgesteld, biedt initiatiefnemers een raamwerk waarbinnen ze aan de slag kunnen.

Voorliggend Chw bestemmingsplan heeft betrekking op het Almeerse deel van Oosterwold. Vanwege de samenhang van Oosterwold hebben de teksten in de toelichting in beginsel betrekking op het totale plan Oosterwold. Waar noodzakelijk, wordt specifiek ingegaan op het Almeerse deel van Oosterwold.

1.2 Uitnodigingsplanologie

De uitnodigingsplanologie van Oosterwold gaat uit van een gevarieerde en gefaseerde invulling van het gebied, waarbij over een langere periode veel ruimte wordt geboden aan initiatiefnemers. Dit maakt het wenselijk om te beschikken over een juridisch-planologisch instrument dat:

- het voldoende basis biedt voor het verlenen van een omgevingsvergunning aan initiatiefnemers;
- zich tegelijkertijd beperkt tot de hoofdlijnen van de gewenste gebiedsontwikkeling zonder detaillistische en gebiedsbrede onderzoeken;
- een bij een procesaanpak passende looptijd heeft (20 jaar);
- en ruimte biedt voor gebiedsexploitatie op hoofdlijnen voor een gelijke periode als de looptijd.

De Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) voorziet in een passend juridisch-planologisch instrument. Met de wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, zevende tranche is het namelijk mogelijk geworden om voor Oosterwold een bestemmingsplan met verruimde reikwijdte (hierna: Chw bestemmingsplan) op te stellen. Ten opzichte van een traditioneel bestemmingsplan sluit het Chw bestemmingsplan beter aan op ambities van de gebiedsontwikkeling Oosterwold.

1.3 Het Chw bestemmingsplan

Een Chw bestemmingsplan regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden voor een bepaald gebied. Het Chw bestemmingsplan zal het globale karakter krijgen van een structuurvisie maar wel een juridische basis bevatten om de gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk rechtstreeks¹ mogelijk te maken. De belangrijkste verschillen tussen een traditioneel bestemmingsplan en een Chw bestemmingsplan zoals dat op grond van de Crisis- en herstelwet voor Oosterwold kan worden opgesteld, worden hieronder samengevat.

Looptijd	Bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan
	• 10 jaar Een bestemmingsplan mag alleen voorzien in ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden uitgevoerd en behoeft dus een concreet programma.	• 20 jaar Een looptijd van 20 jaar sluit aan bij de ambitie om het gebied organisch tot ontwikkeling te laten komen.
Uitvoerbaarheid	Bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan
	• Exploitatieplan nodig In een bestemmingsplan moet de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden. Dit betekent dat een exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Dit strookt niet met de gewenste uitnodigingsplanologie waarbij niet op voorhand duidelijk is welk kostenverhaal bij welk initiatief past.	• Geen exploitatieplan nodig In het Chw bestemmingsplan hoeft de economische uitvoerbaarheid (waaronder het kostenverhaal) pas aangetoond te worden bij de vergunningverlening. De verplichting om een exploitatieplan op te stellen kan dan ook doorschuiven naar een concrete aanvraag om omgevingsvergunning.
Reikwijdte	Bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan
	• Beperkte reikwijdte Het bestemmingsplan mag alleen regels stellen die betrekking hebben op 'een goede ruimtelijke ordening'.	• Verruimde reikwijdte Het Chw bestemmingsplan mag regels stellen die betrekking hebben op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Hiermee hebben Almere en Zeevolde de bevoegdheid om een eigen afweging te maken tussen natuurlijke,

¹ Met een reguliere procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

economische en maatschappelijke belangen binnen het plangebied Oosterwold. De verbrede reikwijdte van het Chw bestemmingsplan maakt het ook mogelijk om alle regelingen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, die voorheen in verschillende verordeningen waren opgenomen, te bundelen in één instrument (het Chw bestemmingsplan). Initiatiefnemers én de gemeente hebben zo een eenduidig inzicht in het complete toetsingskader waaraan activiteiten worden getoetst.

Vorm	Bestemmingsplan	Chw bestemmingsplan
	• Verplichtingen De 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) stelt eisen aan de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen. Zo moet elke gebied een bestemming krijgen.	• Vormvrij Het Chw bestemmingsplan is vormvrij en er hoeven dus geen concrete bestemmingen aan gebieden te worden gegeven. De vrije vorm van het Chw bestemmingsplan komt de programmatieke ruimte in Oosterwold maximaal tegemoet.

In het Chw bestemmingsplan Oosterwold wordt gebruik gemaakt van de volgende nieuwe mogelijkheden die op grond van de Crisis- en herstelwet voor Oosterwold mogelijk zijn:

- verlengde tijdshorizon van 20 jaar;
- integratie verordeningen;
- doorschuiven exploitatieplan naar de vergunningenfase;
- vormvrij Chw bestemmingsplan;
- opstellen eigen milieukwaliteitseisen die ruimer zijn dan de gebruikelijke eisen als het gaat om vrijwillige acceptatie van bedrijfshinder.

De volgende mogelijkheid van het Chw bestemmingsplan wordt niet of slechts in zeer beperkte mate gebruikt:

- de mogelijkheid om onbenutte gebruiksrechten na een periode van 3 jaar in te trekken zonder recht op planschade.

1.4 Leeswijzer

Het Chw bestemmingsplan Oosterwold bestaat uit planregels en een planverbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. De toelichting bestaat uit twee delen. Deel A geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt zowel ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen als op het (beheer van het) bestaande gebied. Deel A van de plantoelichting vormt de kern van de toelichting op het Chw bestemmingsplan. In dit deel wordt de stedenbouwkundige en juridische planopzet in woord en beeld beschreven. Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de planregels en verbeelding worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

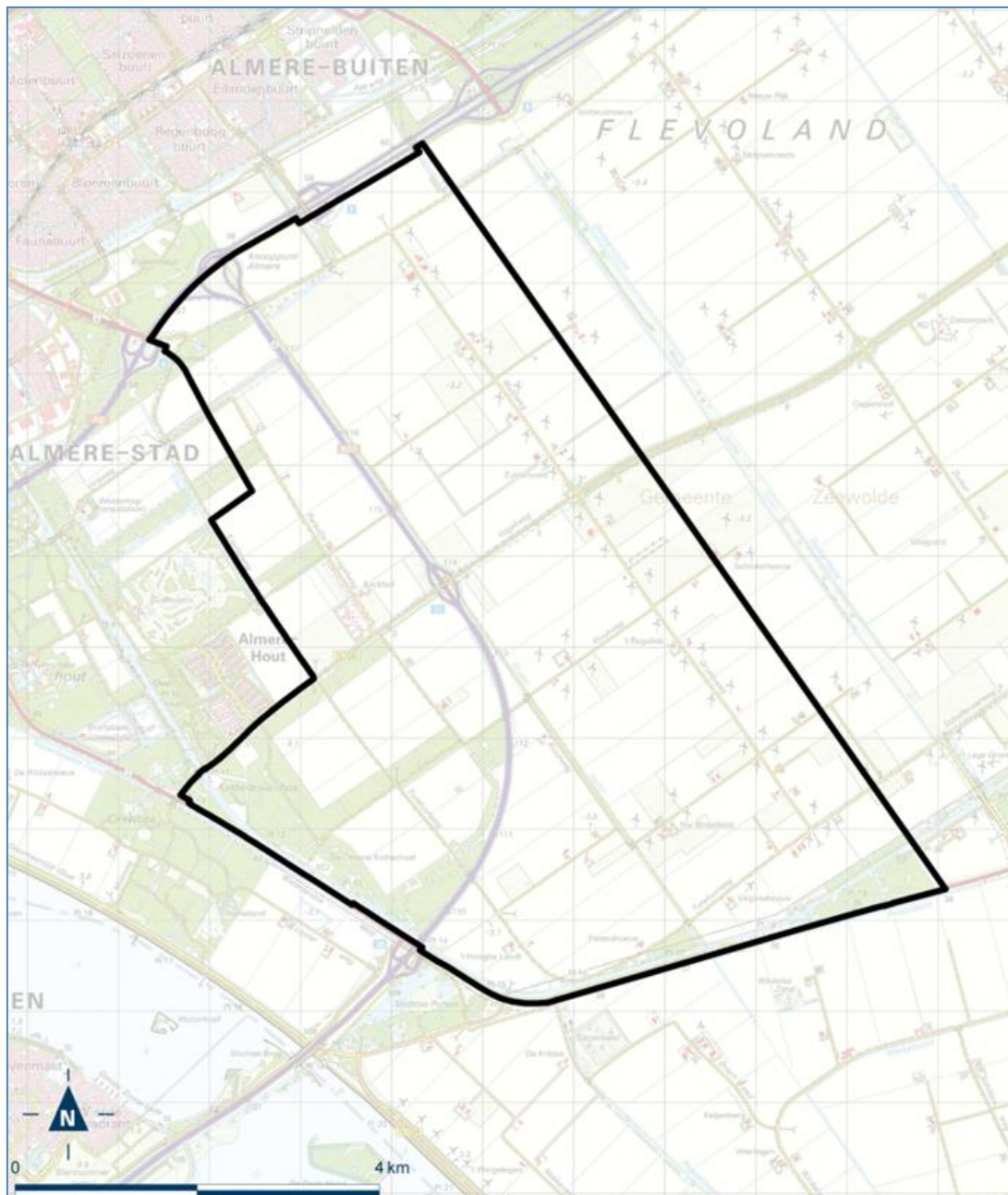
Deel B van de plantoelichting geeft de achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet van het Chw bestemmingsplan. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de milieu-, water en bodemaspecten en de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid uiteengezet. Om een meer diepgaande indruk van het Chw bestemmingsplan Oosterwold te verkrijgen, is het lezen van deel B in aanvulling op deel A aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

Deel A - Het plan

2 Het plan Oosterwold

2.1 Ligging

Oosterwold ligt in het landelijke gebied van de gemeenten Almere en Zeewolde, ten zuidoosten van Almere. In figuur 2.1 is de plangrens van Oosterwold weergegeven.



Figuur 2.1 Het gebied Oosterwold

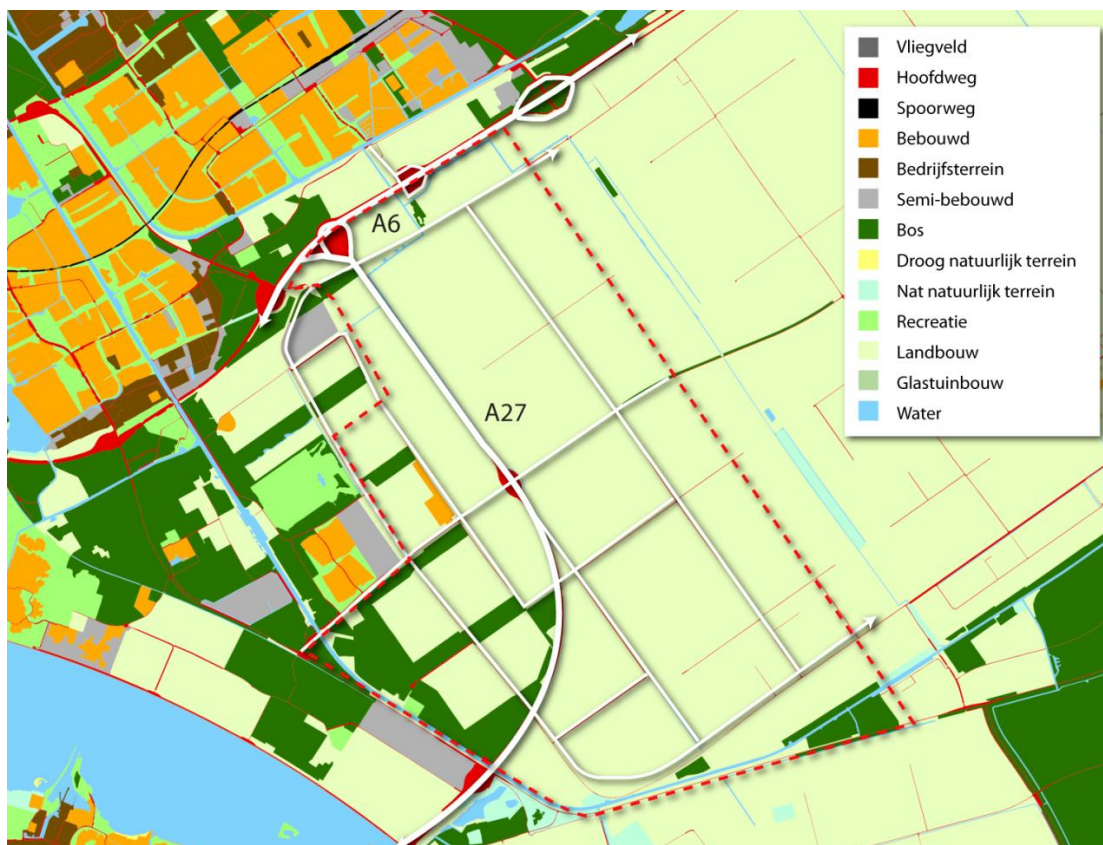
Voorliggend Chw bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het Almeerse deel van Oosterwold. Enkele percelen van Oosterwold zijn bovendien buiten het plangebied van het Chw bestemmingsplan gehouden, zodat een logische planbegrenzing is ontstaan. De exacte planbegrenzing is op de planverbeelding weergegeven.

Het plangebied van het Chw bestemmingsplan Oosterwold van de gemeente Almere wordt begrensd door de A6 aan de noordkant en de N305 aan de zuidkant. Aan de oostkant loopt het plangebied tot aan de gemeentegrens die deels de A27 volgt. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de N305, de N706 en de Kievitsweg.

2.2 Bestaande situatie

Het grootste deel van Oosterwold (86%) is in gebruik als landbouwgrond, met name akkerbouwbedrijven. Op enkele akkerbouwbedrijven is een neventak intensieve veehouderij aanwezig (met name pluimvee). Naast landbouw is er geen andere bedrijvigheid in het gebied aanwezig. Oosterwold wordt doorsneden door de A27. Vooral aan de zuidwest kant daarvan ligt een aaneengesloten groenstructuur, grotendeels bos. In het geheel Oosterwold beslaat de groenstructuur ongeveer 9%. Naast de A27 ligt een structuur van wegen die het gebied Oosterwold in vierkante blokken verdeelt. Langs deze wegen liggen verspreid door het gebied de woningen.

Op gelijke afstand van elkaar liggen er van noordoost naar zuidwest rechte watergangen. De wegen en watergangen beslaan ongeveer 4% van Oosterwold. Er staan op dit moment circa 55 windturbines in het gebied. Sommige staan in lijnopstellingen, andere solitair. Ze zijn eigendom van individuele agrariërs, stichtingen of coöperaties en staan op gronden van het Rijk, agrariërs of ontwikkelaars. Aan de Prieelvogelweg en Paradijsvogel komen gemengde gebieden voor, met woon- en werkfuncties.



Figuur 2.2 Bestaand grondgebruik in Oosterwold

2.3 Autonome ontwikkelingen

In de autonome situatie verandert over het algemeen weinig in het grondgebruik.

Agrarisch gebruik

In de aard en omvang van de landbouwbedrijven verandert in de Flevopolder in het algemeen niet veel. Wanneer een bedrijf vrijkomt wordt het in zijn geheel overgenomen door een verplaatser of uitgekocht door een bedrijf elders uit Nederland.

Verbreden rijksweg A6

De A6, ten noordwesten van het plangebied, wordt vanaf 2017 verbreed, op basis van het Tracébesluit Schiphol-Amsterdam-Almere.

Saneren en opschalen windturbines

Daarnaast zal in de autonome situatie een sanering van de windturbines worden uitgevoerd. Doel is om minder solitaire en meer grotere opstellingen te krijgen, waardoor de openheid van het landschap wordt verbeterd. In het gebied Oosterwold ligt een zoekgebied voor een grote opstelling langs de A27. Dit gebied bevindt zich ten oosten van de A27 en daarmee buiten het plangebied van het Chw bestemmingsplan Oosterwold van de gemeente Almere.

Luchthaven Lelystad

De ontwikkeling van Oosterwold krijgt op grond van het Luchthavenbesluit Lelystad te maken met de uitbreiding van Luchthaven Lelystad dat ten noordoosten van het plangebied ligt. De effecten van de uitbreiding hebben enkel betrekking op het Zeewoldse deel van Oosterwold en hebben daarmee geen invloed op het plangebied van voorliggend Chw bestemmingsplan.

2.4 Ruimte voor ontwikkelingen

Oosterwold kan zich conform de intergemeentelijke structuurvisie ontwikkelen. Daarbij wordt in het Chw bestemmingsplan ruimte geboden voor de ontwikkeling van fase 1, het gebied ten zuidwesten van de A27 (zie figuur 2.3). Het betreft ruim 30 procent van het totale gebied van Oosterwold, bijna 1.300 hectare.



Figuur 2.3 Fase 1 ontwikkeling Oosterwold

Globaal programma

Het totale gebied Oosterwold is 4.363 hectare groot en biedt ruimte aan circa 15.000 woningen in landelijke woonmilieus. Hiervan moet 30 procent financieel bereikbaar zijn voor huishoudens tot en met een modaal inkomen. Ook is er volop ruimte voor een economisch programma: kantoren (20 hectare), bedrijventerreinen (135 hectare), stedelijke voorzieningen (25 hectare) en gemengde woon-werkmilieus zorgen samen voor circa 20.000 tot 30.000 arbeidsplaatsen. Voor grote toeristisch-recreatieve en/of economische concepten is 150 hectare beschikbaar. Daarnaast bestaat het programma uit circa 1.800 hectare stadslandbouw en 450 hectare voor nieuwe groenstructuren. Ook wordt 290 hectare bestaande hoofdgroenstructuur doorontwikkeld. In fase 1 wordt dus ruimte geboden aan ruim 30 procent van dit programma.

Voor de duurzame systemen voor water en energie is ook enige ruimte nodig. Voor het watersysteem geldt de norm van het Waterschap Zuiderzeeland dat 6% van het te verhardende oppervlak moet worden gereserveerd voor waterberging. Deze reservering omvat waterberging op kavels en vormen van collectieve waterberging.

Locatiekeuze is vrij

Het programma wordt in het Chw bestemmingsplan niet ruimtelijk vastgelegd. Initiatiefnemers bepalen zelf waar de woningen, de bedrijven en ook het groen, water en energievoorzieningen worden gevormd. Het Chw bestemmingsplan legt locaties niet expliciet vast, maar geeft ruimte aan initiatiefnemers om functies op de juiste plekken in Oosterwold te creëren.

Reserveringen voor infrastructuur

Voor uitbreidingsmogelijkheden van infrastructuur in de toekomst zijn ruimtereserveringen nodig. Daarom is voor de verbreding van de rijks- en provinciale wegen 160 hectare gereserveerd. Dit omvat de verbreding van de Waterlandseweg, de verbreding van de A27, de N30 en een tweede aansluiting op de A27. Voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer naar het Gooi, Utrecht en Amersfoort in de vorm van de Stichtse Lijn is 30 hectare gereserveerd. Op enig mo-

ment dient de capaciteit van de bestaande polderwegen aangepast te worden aan de groei van Oosterwold. Hiervoor is in het totale gebied 20 hectare gereserveerd.

De reserveringen voor bovenlokale wegaanpassingen (rijkswegen en provinciale wegen) zijn, voor het Almeerse grondgebied, opgenomen in het Chw bestemmingsplan. De reservering voor lokale wegaanpassingen bewaakt de gebiedsregisseur en wordt geborgd via de overeenkomst bij kavelontwikkelingen.

2.5 Zes ambities voor Oosterwold

Voor de ontwikkeling van Oosterwold gelden zes inhoudelijke ambities. Zij verwoorden samen het streven naar kwaliteit en geven richting aan de uitwerking.

Ambitie 1:

Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven

Oosterwold wordt met zijn lage bebouwingsdichtheid een bijzonder groen gebied met unieke kansen voor landelijke woon- en werkmilieus. Er kunnen kernen en buurtschappen ontstaan en ook vrijstaand of solitair wonen is mogelijk. Naast laagbouw past ook hoogbouw bij de ontwikkeling van een groene streek, zoals een toren in het landschap die efficiënt grondgebruik combineert met fraaie vergezichten.

Oosterwold voorziet in de vraag naar landelijke woonmilieus in de Noordelijke Randstad, en dat niet alleen voor mensen met een ruime beurs. Door de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld, biedt Oosterwold ook kansen voor mensen met een modaal inkomen of lager om hun kavel en woning te ontwikkelen.

Deze groene streek biedt ruime kansen voor bedrijvigheid en voorzieningen in het groen. Naast landbouw kunnen dat andere vormen van ondernemerschap zijn die de groene kwaliteiten willen benutten en versterken. In Oosterwold past ondernemerschap van uiteenlopende formaten. Er is ruimte voor een à twee grootschalige topattracties of vrijetijdsvoorzieningen die (inter)nationale bekendheid geven aan Oosterwold en bijdragen aan de verbetering van het vestigingsklimaat van de omgeving.

Ambitie 2:

Oosterwold ontwikkelt zich organisch

Oosterwold wordt van binnenuit ontwikkeld door initiatiefnemers in het gebied zelf. Dat kunnen bewoners zijn, ondernemers, gebiedseigenaren, instellingen en organisaties die als gebruiker of als belegger gaan optreden. Zij worden uitgenodigd om een eigen plaats in het gebied te vinden, plannen te maken en uit te voeren, en eraan bij te dragen dat het gebied zich blijft ontwikkelen. Mensen maken niet alleen de stad maar ook het ommeland. Ze hebben een grote vrijheid, niet alleen in de wijze waarop ze hun kavel gebruiken, maar ook in het tempo van de ontwikkeling.

De ontwikkeling van Oosterwold kan daardoor twintig, dertig jaar of nog langer duren. Een organische ontwikkeling is ook in sociaal opzicht te verwachten. Naast individuele initiatieven biedt Oosterwold ruimte voor collectieve initiatieven, zoals een gemeenschappelijk woonerf, een ouderenbuurtschap of een zorglandgoed. Iedere initiatiefnemer afzonderlijk draagt verantwoordelijkheid voor een deel van de collectieve waarden van het landschap en de infrastructuur, en iedereen kan vanuit die eigen verantwoordelijkheid samenwerking zoeken met anderen, in kleiner of groter verband, en zo van onderop de samenleving opbouwen.

De organische ontwikkeling veronderstelt dat de initiatiefnemers een hoge mate van vrijheid combineren met een sterk ontwikkeld gevoel van eigen verantwoordelijkheid. De overheid heeft een bescheiden maar cruciale rol in dit proces. Zij maakt vooraf duidelijk wat het raamwerk is waarbinnen de initiatieven mogelijk zijn. Ook heeft ze tot taak om dat raamwerk naar behoren te onderhouden. Dat betreft een deel van het ruimtelijk casco (met als elementen o.m. bodem, water, groen, infrastructuur, hinderzones) en ook het raamwerk van visie, principes en proces-

gang. Daarnaast maakt zij het de initiatiefnemers mogelijk om hun plannen tot uitvoering te brengen. De overheid gaat faciliteren waarbij zij wordt vertegenwoordigd door de 'gebiedsregisseur'. Zij wordt gebiedsregisseur.

Ambitie 3:

Oosterwold is een continu groen landschap

Elke ontwikkeling van wonen of werken in Oosterwold wordt omringd door een vrije zone voor wegen, water, groen en stadslandbouw. Deze eenvoudige regel koppelt de realisatie van wonen en werken aan de ontwikkeling van het landschap en waarborgt de continuïteit van de groene ruimte. Er ontstaat een karakteristiek landschap met weides, akkers, plantages en groen. Doordat iedere initiatiefnemer zijn woon- en werkomgeving zelf vorm geeft, krijgt het groen een grote differentiatie in vorm, functie en samenstelling. Oosterwold wordt een lappendeken van groene initiatieven.

Ambitie 4:

Oosterwold heeft stadslandbouw als groene drager

Oosterwold biedt veel ruimte voor landbouw. Dat zal in de toekomst een andere landbouw zijn dan nu, zowel kwalitatief als kwantitatief. De agrarische productieruimte neemt af van 3.800 naar ruim 1.800 hectare, zodat het grondgebruik van Oosterwold voor bijna 50 procent uit landbouw blijft bestaan. Terwijl de huidige landbouw voor de wereldmarkt produceert, zal de toekomstige stadslandbouw sterk gericht zijn op de stad en regio. Het streven is om ongeveer 10 procent van de regionale voedselbehoefte in Oosterwold te produceren.

De stadslandbouw draagt eraan bij om de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel te herstellen en te versterken. Oosterwold speelt in op een mondiale tendens naar lokaal, verantwoord en duurzaam geproduceerd voedsel. Oosterwold wordt de proeftuin van regionale voedselproductie, waarbij vele functiecombinaties mogelijk zijn. Er ontstaat een nieuw type gemengd bedrijf, met voedselproductie voor de stad en de regio als basis, gekoppeld aan diensten op het gebied van zorg, recreatie, educatie en horeca. Stadslandbouw wordt een belangrijke groene economische drager van Oosterwold.

Ambitie 5:

Oosterwold is duurzaam en zelfvoorzienend

Oosterwold voorziet zoveel mogelijk in de eigen behoefte. Oosterwold moet een CO₂-neutrale en energieleverende streek worden, die bijdraagt aan de Flevolandse positie op het gebied van duurzame energie. Initiatiefnemers bepalen zelf hoe zij in hun energiebehoefte voorzien, mits dit duurzaam is. Dat kan met individuele of collectieve energiesystemen. De aanleg van een eventueel back-upsysteem, zoals het elektriciteitsnet, het warmtenet of het groene gasnet, is afhankelijk van de wijze waarop initiatiefnemers in hun behoefte willen en kunnen voorzien.

Oosterwold wil niet alleen de eigen bewoners van energie voorzien, maar ook duurzame energie leveren aan Almere en de regio. Dit vereist grotere systemen of meerdere gekoppelde kleine systemen, zoals windturbines, stadswarmte, groen gas of elektriciteit op basis van biogas en zonnepaneelparken.

Oosterwold grijpt systeeminnovaties op deze terreinen aan om zonder grote voorinvesteringen zoveel mogelijk kringlopen te kunnen sluiten. Deze moeten mee kunnen groeien met de ontwikkeling van Oosterwold. Ook het afvalwater wordt zoveel mogelijk behandeld en hergebruikt in kringlopen binnen Oosterwold. Initiatiefnemers gaan in Oosterwold hun eigen sanitatie organiseren, vermoedelijk niet op individuele maar op collectieve schaal. Uiteraard mag dit niet ten koste gaan van de volksgezondheid en het milieu; ieder systeem moet recht doen aan volksgezondheidsaspecten, de oppervlaktewaterkwaliteit en de bodemkwaliteit.

Het uitgangspunt voor infrastructuur voor telecommunicatie is dat Oosterwold de voorzieningen heeft die in stedelijke gebieden normaal en vanuit economisch oogpunt onmisbaar zijn, inclusief breedband. Mogelijk bieden nieuwe draadloze technieken, waarvan de kwaliteit snel beter wordt, een alternatief.

*Ambitie 6:***Oosterwold is financieel stabiel**

Oosterwold wordt op een radicaal andere wijze ontwikkeld dan bij gebiedsontwikkelingen in Nederland gebruikelijk is. Dat biedt de kans om veel van de problemen van de gangbare gebiedsontwikkeling te vermijden. Oosterwold zal hierbij een afwijkend maar stabiel financieel model krijgen.

De overheid neemt geen voorschot op ontwikkelingen door gronden op voorraad aan de agrarische bedrijfsvoering te onttrekken. De uitdaging is om de overgang tussen bestaand gebruik en de gewenste ontwikkeling in de tijd per initiatief zo kort mogelijk te maken. De overheid laat de maatregelen in basisstructuren volgend zijn op de initiatieven en vooral ook adaptief van karakter. Zo wordt uitgegaan van de bestaande wegen; ze worden pas verbreed als dat door de bevolkingstoename en de toename van het verkeer noodzakelijk is geworden. Deze volgorde in werkzaamheden leidt er ook toe dat de baten al binnenkomen voordat er kosten worden gemaakt: de baat gaat voor de kost uit. Met deze en andere maatregelen kan worden bereikt dat deze gebiedsontwikkeling financieel stabiel wordt. Er wordt pas geld uitgegeven als er geld is.

2.6 De tien principes voor nieuwe ontwikkelingen

*Principe 1:***Mensen maken Oosterwold**

In Oosterwold is ruimte voor nieuwe woon- en werkmilieus, landbouw, bedrijvigheid, recreatie en voorzieningen. Of en waar er nieuwe woningen, boerderijen, scholen of bedrijven(terreinen) ontstaan, is onbekend. Niet de overheid, maar de makers bepalen hoe Oosterwold eruit komt te zien. Dat kunnen bewoners zijn, huidige gebiedseigenaren, ondernemers, ontwikkelaars, particulieren of instellingen. Initiatiefnemers kunnen samenwerken, in groepsverband optreden of geheel zelfstandig handelen. Al hoort afstemming met de bureaus daar natuurlijk wel altijd bij.

*Principe 2:***Vrije kavelkeuze**

Het staat elke initiatiefnemer vrij om, in overleg met de grondeigenaar, zelf omvang, plaats en vorm van de kavel te bepalen. Sommige plekken zijn gereserveerd, bijvoorbeeld voor toekomstige uitbreidingen van de infrastructuur. Daarnaast hangt de keuzevrijheid af van de beschikbaarheid van grond en de prijs waarvoor de eigenaar het wil verkopen. De gebiedsregisseur weet precies welke percelen bij wie in eigendom zijn en kan helpen met contact leggen.

*Principe 3:***Generiek kavel met vaste ruimteverdeling**

Van de beoogde ruimteverdeling voor heel Oosterwold is een generieke kavel afgeleid. Deze kavel bestaat uit bebouwing (voor wonen, werken etc.), (stads)landbouw en voor de rest uit verharding, openbaar groen en water. De kavel is ondeelbaar, waarbij zowel de groene ruimte als het bouwveld niet versnipperd worden gerealiseerd. Deze theoretische kavel is het ijkpunt voor iedereen. Als iedereen zijn kavel zo inricht, wordt de ruimteverdeling zoals deze voor Oosterwold is bedacht, gerealiseerd. Maar dat hoeft niet per se, laat principe 4 zien.

*Principe 4:***Specifieke kavels met specifieke ruimteverdeling**

Naast de standaardkavel kan ook gekozen worden voor groenere kavels, te weten een landschapskavel, die voor het grootste gedeelte uit publiek groen bestaat, of een landschapskavel, die voornamelijk (stads)landbouwgrond bevat. Als je op je kavel een andere ruimteverdeling wil, kan dat ook, als je het afwijkende ruimtegebruik verrekent met een kavel van een andere initiatiefnemer. De gebiedsregisseur houdt in de gaten of het ruimtegebruik gemiddeld overeenkomt met die van de generieke kavel (zie principe 3).

Principe 5:**Vrijheid en restricties voor bebouwing**

Om het groene karakter van het landschap te behouden moet iedere bebouwing zo op de kavel gesitueerd worden, dat deze wordt omringd door groen. Voor de bebouwing is een Floor Air Ratio (FAR) van 0,5 vastgesteld. Dat houdt in dat bij één bouwlaag 50% van het bebouwbaar oppervlak kan bebouwd worden, bij twee bouwlagen 25%, enzovoorts. Meer bouwdichtheid is ook mogelijk. Je mag een FAR van 1,0 aanhouden, als dit gecompenseerd wordt met extra ruimte voor publiek groen.

Principe 6:**Meebouwen aan infrastructuur**

De hoofdinfrastructuur (rijks-, provinciale en polderwegen, vaarten en tochten) blijft de verantwoordelijkheid van de overheid. De ontwikkeling van het lokale wegennet en kavelsloten is aan de initiatiefnemer. Dat betekent onder meer dat elke initiatiefnemer aan één zijde van zijn kavel een weg aanlegt, die aansluit op een bestaand deel. De weg wordt zo gebouwd dat iemand anders daar weer op kan aansluiten. Zo ontstaat stap voor stap een lokaal wegennet.

**Principe 7:****Oosterwold is groen**

Meer dan tweederde van het oppervlak van Oosterwold zal groen zijn en ecologische kwaliteiten toevoegen aan het gebied. Er is plaats voor vele soorten groen, zoals landbouw, bos, recreatiegebieden en moes- en siertuinen. Het aandeel groen per kavel is per type groen (stadslandbouw, openbaar groen etc.) vastgelegd in de ontwikkelregels.



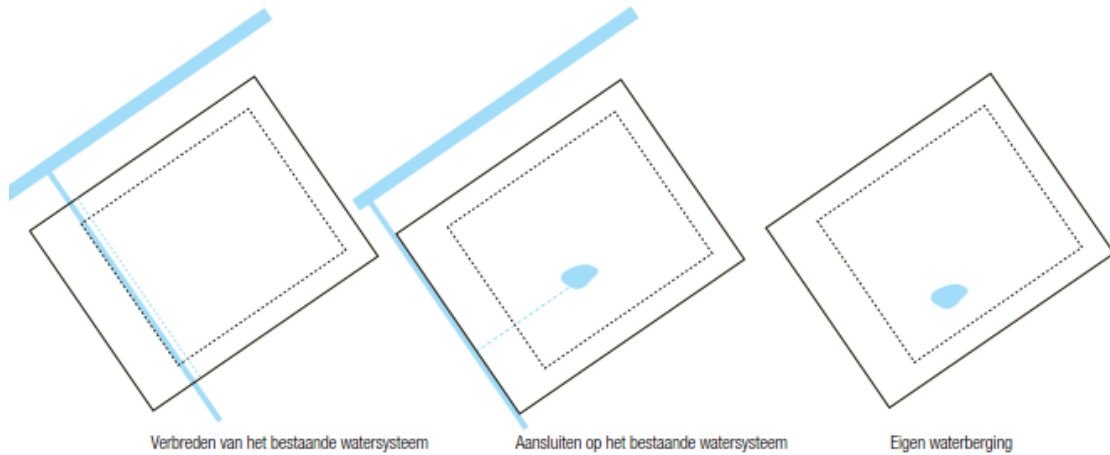
Voor de specifieke landschapskavel (zie principe 4) geldt dat het publieke groen een aanzienlijk groter aandeel heeft en verplicht openbaar is. De landschapskavel maakt het mogelijk om grote aaneengesloten gebieden met een groen karakter te realiseren, zoals de Eemvallei. Deze kan hierdoor uitgroeien tot een aantrekkelijke ecologische groenstructuur. Ook de Boswachterij Almeerderhout, die deze aantrekkingskracht al heeft, kan onderdeel worden van een landschapskavel en zich daarmee kwalitatief doorontwikkelen.



Impressie landschapskavel

*Principe 8:***Kavels zijn zelfvoorzienend**

Iedere initiatiefnemer is zelf – individueel of samen met anderen – verantwoordelijk voor water-beheer, afvalwaterverwerking en energievoorziening. Dat gebeurt zo veel mogelijk duurzaam. De ambitie om ook aan de omgeving energie te leveren maakt het waarschijnlijk dat er grotere systemen ontstaan of dat kleinere energie- en/of afvalwatersystemen worden gekoppeld.

*Principe 9:***Iedere kavel is financieel zelfvoorzienend**

Daarnaast moet iedere kavel financieel zelfvoorzienend zijn. Dat betekent dat ieder initiatief in principe zonder subsidie tot stand moet komen. Dat geldt in ieder geval voor generieke kavels. Bij specifieke kavels is deze regel niet altijd zonder meer toe te passen, maar door financieel zwakkere onderdelen (zoals groen en landbouw) te compenseren met financieel sterkere (rode) functies kunnen ook deze kavels zonder subsidie worden gerealiseerd. Dit speelt vooral bij de landschapskavel.

*Principe 10:***Publieke investeringen zijn volgend**

Bij gewone gebiedsontwikkelingen wordt eerst gemeenschapsgeld uitgegeven aan onder meer infrastructuur en het bouwrijp maken van de grond. Hier gebeurt dat niet. Een terugtrekkende rol van de overheid betekent ook dat geld pas wordt uitgegeven als het er is. Initiatiefnemers betalen vooraf mee aan publieke investeringen. Als er genoeg gebruikers in het gebied zijn, zal de overheid dit geld gebruiken voor publieke voorzieningen en verbreding van bestaande wegen.

3 Juridische vormgeving

3.1 Juridische status Chw bestemmingsplan

De juridische grondslag voor het Chw bestemmingsplan Oosterwold ligt in de Crisis- en herstelwet. Hoewel vooruit wordt gelopen op de toekomstige Omgevingswet, ligt de juridische basis in de huidige wet- en regelgeving. Vanuit de Crisis- en herstelwet is een aantal aanpassingen mogelijk in andere wet- en regelgeving. Feitelijk is het Chw bestemmingsplan een bestemmingsplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het is echter een bestemmingsplan met een verruimde reikwijdte, vandaar de term Chw bestemmingsplan.

De toekomstige ontwikkeling van Oosterwold is gebaseerd op uitnodigingsplanologie. Dat betekent dat op voorhand niet duidelijk is, op welke wijze de uitvoering de komende 15 tot 20 jaar zal gaan plaats vinden. Het experiment betreft daarom het opstellen van een Chw bestemmingsplan met een looptijd van 20 jaar vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswetgeving in plaats van het opstellen van een bestemmingsplan met een geldigheidsduur van maximaal tien jaar (Wet ruimtelijke ordening(Wro) is in artikel 3.1. lid 2). Het Chw bestemmingsplan heeft het globale karakter van een structuurvisie met dit verschil dat de regels juridisch zijn verankerd in het Chw bestemmingsplan.

Volgens artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Vanwege de uitnodigingsplanologie die wordt voorgestaan in dit plangebied is niet op voorhand te bepalen op welk moment welke plannen/initiatieven zich zullen gaan aandienen. Derhalve wordt in afwijking van de regeling uit de Wro de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (danwel anterieure overeenkomst) doorgeschoven tot het moment dat de concrete aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zich aandienen.

De huidige regelgeving (artikel 3.1.6 Bro juncto artikel 3.2 Awb) schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden bekeken of de ontwikkelingen binnen het plan voldoen aan de regelgeving op het gebied van milieu (geluid, lucht en externe veiligheid), ecologie (soorten- en gebiedsbescherming), archeologie en water. Tevens dient voor een (bestemmings)plan dat activiteiten mogelijk maakt die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een milieueffectrapportage (m.e.r.) te worden gemaakt of dient te worden beoordeeld of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (artikel 7.2 Wet milieubeheer). Bovenvermelde onderzoeken dienen gebaseerd te zijn op het maximale wat in het globale bestemmingsplan wordt toegestaan en dienen te worden uitgevoerd voordat het bestemmingsplan in procedure gaat. Dit betekent een zware onderzoekslast die zeer waarschijnlijk niet geheel wordt uitgenut. Vanwege de uitnodigingsplanologie die wordt voorgestaan in dit plangebied, zijn de onderzoekslasten bij globaal bestemmen in Oosterwold verminderd door deze zo veel mogelijk door te schuiven naar de uitwerking c.q. te reduceren tot de concrete aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bij elke nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning zal de bestaande omgeving betrokken worden bij de vereiste sectorale onderzoeken.

Door Oosterwold aan te melden als innovatief duurzaam experiment kan het project ook aanspraak maken op een vereenvoudiging van het bestuursprocesrecht en een lichte MER-procedure doorlopen. Dit betekent dat geen advies hoeft te worden ingewonnen van de commissie m.e.r., wat tevens bijdraagt aan een bestuurlijke versnelling.

Tot slot voorziet het Chw bestemmingsplan in integratie van een aantal gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Juridische basis voor deze gemeentelijke verordeningen blijft de Gemeentewet. Materieel zijn zij nu echter onderdeel van het Chw bestemmingsplan Oosterwold.

3.2 **Bouw- en gebruikstitel met afweging bij vergunning**

Het systeem van Oosterwold, waarbij de initiatiefnemers de invulling van hun kavel voor een groot deel zelf bepalen, maakt het niet mogelijk om ten tijde van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan al een gedetailleerd inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van alle mogelijke ontwikkelingen. De toets of een initiatief voldoet aan relevant beleid en relevante wet- en regelgeving, en daarmee aan de regels van Oosterwold, wordt pas uitgevoerd naar aanleiding van een aanvraag om omgevingsvergunning.

De ontwikkelregels voor Oosterwold bieden een directe titel om te bouwen en te gebruiken. Dit betekent dat op een aanvraag om omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure uit hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met enkele aanvullingen uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aanvragen om omgevingsvergunning die passen binnen de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels worden binnen een periode van 8 weken vergund met een eenmalige mogelijkheid om deze periode met 6 weken te verlengen.

Toets sectorale wet- en regelgeving

De toets van een aanvraag moet in een relatief korte periode worden uitgevoerd en de rechtszekerheid vraagt om de toets zo veel mogelijk te objectiveren. Uitgangspunt is dat een ontwikkeling mogelijk is als ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de relevante sectorale voorwaarden die vooraf kenbaar zijn gemaakt. De regels van Oosterwold zien er op toe dat initiatieven pas bij de aanvraag om omgevingsvergunning inzicht hoeven te geven in hoeverre wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer bijvoorbeeld aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie, dan wel dat de bodemkwaliteit door maatregelen (sanering) geschikt kan worden gemaakt. Dit principe is mogelijk gemaakt in artikel 7c lid 8 onder b van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, zevende tranche.

Beslisbomen

De toets of een initiatief voldoet aan de geformuleerde sectorale norm verloopt via objectief en eenduidig opgestelde beslisbomen.

Ieder milieu- en omgevingsaspect waaraan een aanvraag wordt getoetst kent zijn eigen beslisboom. Het gaat daarbij om beslisbomen voor bijvoorbeeld ecologie, bodem, archeologie, geluid, etc. De beslisbomen bieden de initiatiefnemer en het bevoegd gezag vooraf inzicht in de criteria waaraan een aanvraag per milieu- of beleidsthema aan wordt getoetst.

De beslisboom kan door de initiatiefnemer al geheel worden doorlopen voordat de aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Dit voorspelt de uitkomst van de beslissing en zorgt voor een ontvankelijke bouwaanvraag waarop het bevoegd gezag binnen de wettelijke termijn een besluit kan nemen. Ontbreekt er in de aanvraag informatie over of het initiatief voldoet aan een of meer van de gestelde normen en kan er niet op tijd worden aangevuld dan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning afgewezen wegens strijd met het Chw bestemmingsplan Oosterwold.

3.3 **Integratie verordeningen fysieke leefomgeving**

In het Chw bestemmingsplan worden ook algemene regels geformuleerd. In dit deel van het Chw bestemmingsplan worden zo veel mogelijk de verordeningen en beleidsregels op het gebied van de fysieke leefomgeving geïntegreerd die voor het gebied Oosterwold relevant zijn. Daarbij zijn die delen van de verordeningen geïntegreerd, waar aanpassing voor de Oosterwoldse ambities gewenst en juridisch mogelijk was.

Aanpassing kan om twee redenen gewenst zijn:

1. Vanuit het streven naar zo veel mogelijk uniformiteit in de regels die voor Oosterwold gelden, kan het gewenst zijn om verschillen in verordeningen tussen Almere en Zeewolde voor Oosterwold aan te passen.
2. Vanuit de specifieke ambities voor Oosterwold kan het gewenst zijn om regels niet van toepassing te verklaren of aan te passen.

In hoofdstuk 4 van de planregels zijn de gewenste aanpassingen opgenomen.

3.4 Regels en verbeelding

3.4.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het Chw bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en planregels. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Hieronder worden per hoofdstuk de bepalingen toegelicht.

De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het Chw bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

3.4.2 Planopzet

Het is nadrukkelijk de bedoeling dat het gebied Oosterwold zich organisch ontwikkelt waarbij aan de hand van particuliere initiatieven nieuwe gebruiksvormen aan het bestaande gebruik worden toegevoegd. De bestaande rechten in het gebied worden onverkort opgenomen op de verbeelding en in de regels. Daarbij wordt rekening gehouden met feitelijk aanwezige gebouwen en gebruiksfuncties maar ook met nog niet gerealiseerde bouw- en gebruiksmogelijkheden die worden geboden op basis van voorgaande bestemmingsplannen.

3.4.3 Artikelsgewijze toelichting

Hier wordt per artikel een toelichting geboden bij de gekozen bestemmingen en de meer algemene regels die opgenomen zijn in dit Chw bestemmingsplan. Indien de keuze voor een bestemming voor een perceel nadere motivering behoeft dan is deze hieronder opgenomen. De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen

Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Beheerregels

De regels die betrekking hebben op het vastleggen van de bestaande rechten in het gebied zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

De artikelen bevatten de regels die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot gebruiksregels.

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch

De bouwvlakken van bestaande agrarische bedrijven zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. In het plangebied bevinden zich twee intensieve veehouderijen. Deze hebben op de verbeelding een aanduiding (iv) gekregen.

In de regeling is rekening gehouden met de huidige kavelindeling van de bedrijven waarbij de woning altijd op het eerste deel van het bouwvlak is gebouwd en de bedrijfsbebouwing daar achter is geprojecteerd. Paardenbakken zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. Bij enkele bedrijven ligt een bestaande paardenbak buiten het agrarisch bouwvlak. In die gevallen is een aanduiding opgenomen waarmee de bestaande paardenbak buiten het bouwvlak is toegestaan.

- Artikel 4: Gemengd - 1

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' hebben betrekking op de bedrijfskavels aan weerszijden van de Prieelvogelweg. Hier zijn bedrijfs- en hobbymatige activiteiten toegestaan die zich door hun aard en omvang goed verhouden tot de aanwezige woningen. Deze balans is geborgd door alleen bedrijven toe te staan tot en met categorie 2 uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij de regels is toegevoegd. Voor zover er nu al bedrijven aanwezig zijn met een hogere milieucategorie dan blijven deze toegestaan.

- Artikel 5: Gemengd - 2

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' hebben betrekking op de woon-werk kavels aan de Paradijsvogelweg.

De activiteiten die zijn toegestaan binnen de bestemming Gemengd - 2 hebben betrekking op agrarische, ambachtelijke en kunstzinnige gebruiksvormen. De schaal hiervan is beperkt en laat zich daarom goed combineren met de aanwezige woningen.

- Artikel 6: Natuur

Het bestaande Natuur Netwerk heeft de bestemming 'Natuur'. De regeling borgt het behoud en versterken van de aanwezige natuurwaarden. Er worden geen gebouwen toegestaan en er is een vergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden die de natuurwaarden (potentieel) ondermijnen.

Het Natuur Netwerk heeft ook betrekking op een deel van de Hooge Vaart. De bestemming Natuur voorziet om deze reden ook in oevers, vaarweg, waterweg etc.

- Artikel 7: Oosterwold

Alle gronden binnen het gebied Oosterwold die niet zijn aangewezen voor een van de andere in dit hoofdstuk genoemde hoofdbestemmingen vallen binnen de regeling 'Oosterwold'. Het gaat daarbij in hoofdzaak om agrarisch grondgebruik en de aanwezige bossen, bossages en groenstroken. Zoals ook bij de overige bestemmingen geldt dat ontwikkeling mogelijk is op basis van de hieronder in hoofdstuk 3 beschreven ontwikkelregels.

De regeling 'Oosterwold' voorziet niet in eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden buiten de bebouwing en de gebruiksvormen die al feitelijk aanwezig zijn. Met betrekking tot gebruik en bebouwing is uit een inventarisatie gebleken dat er geen bebouwing of gebruik aanwezig is dat niet past in de bestemmingsplannen die in het gebied van toepassing waren voorafgaande aan het Chw bestemmingsplan Oosterwold.

Uiteraard gelden de regels voor vergunningvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht zodat bouwwerken van algemene nut zoals bushaltes, wegverlichting en bewegwijzering mogelijk zijn.

De bestaande wegen, met uitzondering van de rijkswegen, zijn met de aanduiding 'verkeer' op de verbeelding aangegeven. Daar waar plannen bestaan voor een mogelijke verbreding van deze wegen voorziet de breedte van de aanduiding daarin.

- Artikel 8: Recreatie

Aan de Kluutweg 1 bevindt zich een vliegveld voor modelvliegtuigen met de daarbij behorende voorzieningen als een clubhuis. Het terrein heeft de bestemming 'Recreatie' en bebouwing is alleen toegestaan binnen het aangewezen bouwvlak.

- Artikel 9: Verkeer

Deze bestemming voorziet in de aanwezige rijksweg A27 en de voorgenomen uitbreiding van het aantal rijstroken.

- Artikel 10: Water

De hoofdvaarweg 'Hoge Vaart' heeft de bestemming 'Water'. De overige waterlopen vallen onder de regeling 'Oosterwold' en genieten bescherming op basis van de ontwikkelregels. Daar waar de Hoge Vaart is gelegen binnen het Natuur Netwerk is de bestemming 'Natuur' opgenomen zonder dat dat belemmeringen oplevert voor gebruik en vorm van de Hoge Vaart.

- Artikel 11: Woongebied

Net ten noorden van de Hoge Vaart, ter plaatse het Leeuwerikpad heeft Almere in het voorgaande bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' ruimte geboden aan een woongemeenschap in de vorm van een woonbestemming. De bestemming is tot op heden nog niet verwezenlijkt en wordt in dit Chw bestemmingsplan weer opgenomen als 'Woongebied'. Omdat het hier gaat om bestaande rechten, zijn de kavelregels voor Oosterwold hier niet van toepassing. Wel gelden een deel van de regels die betrekking hebben op de milieu- en omgevingsfactoren om te borgen dat ten tijde van het de aanvraag om Omgevingsvergunning is aangetoond dan het plan uitvoerbaar is.

- Artikel 12: Leiding – Hoogspanningsverbinding

De bovengrondse hoogspanningsverbinding aan de oostzijde van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning'. De spanning is begrensd op de huidige 150 Kv.

Hoofdstuk 3 Ontwikkelregels

De regels die van toepassing zijn op nieuwe ontwikkelingen in Oosterwold zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de planregels. Ze gelden aanvullend op de hierboven benoemde hoofdbestemmingen en hebben betrekking op:

- Artikel 13: Ontwikkelregels

De 'Ontwikkelregels' zijn van toepassing op fase 1 van Oosterwold (ten zuidwesten van de A27). Voor zover de ontwikkelregels geen beperking inhouden ten opzichte van bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de bestemmingsregelingen van de hierboven beschreven specifieke bestemming, zijn ze ook van toepassing op de bestaande functies.

De ontwikkeling van Oosterwold vindt plaats op kavels die door de gebiedsregisseur worden uitgegeven. Om het groene en gevarieerde eindbeeld van Oosterwold te borgen wordt de verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en landbouw per kavel vastgelegd in de

omgevingsvergunning van een initiatief. De verhoudingen kennen een bepaalde mate van flexibiliteit waarbij roodkavels en verharding zijn gemaximaliseerd en de elementen die het groene karakter van Oosterwold borgen (groen, water en stadslandbouw) als minimum zijn opgenomen. De omgevingsvergunning bevat daarmee dus niet alleen voorwaarden die worden gesteld aan gebouwen maar ook voorwaarden die betrekking hebben op de voorgeschreven kavelindeling.

Eemvallei

De Eemvallei loopt midden door het gebied Oosterwold op de locatie waar eens de Oer-Eem stroomde. Op de verbeelding is door middel van twee aanduidingen en daaraan gekoppelde regels de borging opgenomen dat de Eemvallei als een aaneengesloten slingerend landschap zichtbaar wordt. Dit wordt tegemoet gekomen door het hart van de vallei te vrijwaren van roodkavels en het overgrote deel van het gebied in te richten met landschapskavels die per definitie een zeer lage bebouwingsdichtheid kennen.

Stichtse lijn

Ook is een reservering opgenomen ten behoeve van de mogelijke aanleg van de spoorverbinding 'Stichtse lijn'. Deze lijn kan alleen planologisch worden ingepast nadat het bevoegd gezag daarvoor gebruik heeft gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid.

Bos

De bestaande bospercelen die deel uit maken van 'Almere Hout' hebben een aanduiding 'bos' gekregen op de verbeelding. Binnen de bosgebieden met deze aanduiding is bebouwing (roodkavel) uitgesloten. Deze betreffende bosgebieden kennen een recreatief gebruik. Om dit recreatieve gebruik te optimaliseren kunnen burgemeester afwijken van het verbod op roodkavels. Het realiseren van de roodkavels mag alleen ten behoeve van openbaar toegankelijke functies die een bijdrage leveren aan het recreatief (mede)gebruik van de bospercelen. Voorwaarde is dat het toevoegen van roodkavel per saldo leidt tot een kwaliteitsimpuls van de bospercelen.

Bebouwing

Bebouwing concentreert zich op het roodkavel. Het roodkavel is het gedeelte van het kavel dat voor bebouwing in aanmerking komt. Het roodkavel bestaat uit één aaneengesloten gebied. Aan de buitenrand van de kavel bevindt zich de infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van de eigen kavel maar ook die van de aangesloten kavels. Op deze manier ontstaat een spontaan stelsel van ontsluitingswegen. Het zelfde geldt voor het deel van het kavel dat wordt ingericht voor openbaar groen. Het openbaar groen is publieke ruimte en moet aansluiten op het aangelegde openbaar groen op de naastgelegen kavels. Tenslotte sluit ook het percentage water (2%) dat op iedere kavel staat voorgeschreven aan op reeds bestaande waterlopen.

Vergunningvrij bouwen

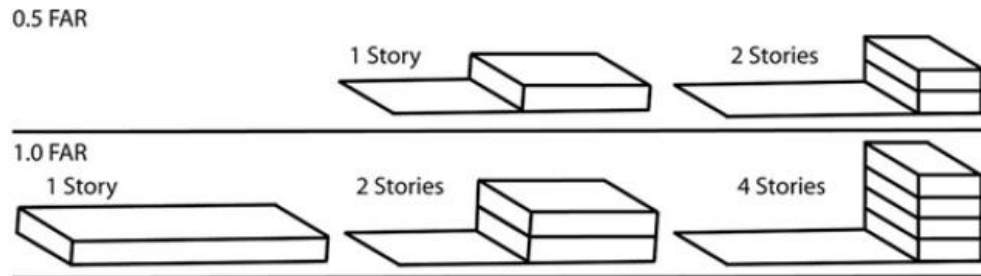
De regels voor vergunningvrij bouwen gelden los van het bestemmingsplan. Wel is de gemeente vrij om in een bestemmingsplan aan te geven welke gebieden er niet als erf worden aangemerkt. Gebieden die expliciet niet als erf worden aangemerkt mogen ook niet worden ingericht met vergunningvrije bouwwerken. In het geval van Oosterwold is er op het roodkavel ruimte voor vergunningvrij bouwen. Aangezien het roodkavel niet versnipperd mag worden gerealiseerd wordt voor het begrip 'erf' in de zin van het vergunningvrij bouwen aangesloten bij het roodkavel. Uitzondering op de regel dat bebouwing alleen mogelijk is op het roodkavel wordt gemaakt voor nuts- en energievoorzieningen die zich juist niet goed verhouden tot dat roodkavel omdat het wenselijk kan zijn om die op enige afstand van een woning te plaatsen.

Floor Area Ratio

De Floor Area Ratio (FAR) van 0,5 borgt dat niet meer dan de helft van het roodkavel voor bebouwing in aanmerking komt. Bij de standaard kavel komt dat er op neer dat het bruto vloeroppervlak (BVO) op de kavel maximaal 1/8 deel bedraagt. Als de initiatiefnemer er voor kiest om de voorgeschreven hoeveelheid openbaar groen te verdubbelen van 7% naar 14% van de ka-

veloppervlakte dan geldt een FAR van 1,0 en mag dus $\frac{1}{4}$ deel van de kavel voor bebouwing worden ingericht.

Het systeem van de FAR biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid het beschikbare BVO naar eigen behoefte te verdelen over verdiepingen. Bij een FAR van 0,5 betekent dat als gekozen wordt voor twee verdiepingvloeren van gelijke omvang de footprint van het gebouw zal halveren ten gunste van de extra verdieping. Schematisch komt dat op het volgende neer:



Gebruik

Er worden drie typen kavels uitgegeven met ieder een eigen voorgeschreven ruimteverdeling. De drie typen betreffen 'standaard kavels', 'landbouwkavels' en 'landschapskavels'. Deze worden in de respectievelijke verhoudingen 73%, 10% en 17% uitgegeven binnen geheel Oosterwold uitgegeven.

Om de diversiteit van gebruiksfuncties in het gebied tegemoet te komen geldt er ook weer een onderverdeling van gebruiksfuncties binnen de beschikbare 'standaard kavels'. Het gaat daarbij om 61% ten behoeve van 'wonen', 29% ten behoeve van bedrijven, 4,5% voor kantoren en 5,5% voor voorzieningen.

Er wordt op basis van de ontwikkelregels maximale ruimte geboden aan mogelijke gebruiksfuncties. De begrenzing van wat kan en mag in Oosterwold wordt grotendeels bepaald door de invloed die het initiatief heeft op de omgeving. Iedere activiteit voorziet in zijn eigen (milieu)gebruiksruimte. Dat wil zeggen dat een initiatief geen invloed mag hebben op de gebruiksmogelijkheden buiten de eigen kavel. Bij de aanvraag van een initiatief wordt aan de hand van onderzoek duidelijk hoeveel gebruiksruimte het initiatief nodig heeft om geen invloed uit te oefenen op de aangrenzende kavels. Deze ruimte bepaalt de hoeveelheid grond die de initiatiefnemer verplicht is te verwerven ten behoeve van zijn activiteiten. De afstandseisen zijn opgenomen in de regels voor milieu- en omgevingsfactoren. Er is in de mogelijkheid voorzien dat doormiddel van een gecombineerde omgevingsvergunning vrijwillig afstand wordt gedaan van de voorgeschreven richtafstanden. Het gaat daarbij om een reductie van maximaal 2 afstandsstappen uit de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' en de reductie is niet mogelijk indien daarmee het afstandscriterium voor 'gevaar' wordt gereduceerd.

Ten aanzien van een aantal specifieke gebruiksvormen wordt restrictief omgesprongen met kaveluitgifte. Deze restricties hebben betrekking op gebruiksvormen waarvan op voorhand wordt verwacht dat deze geen positieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Oosterwold.

Het past niet bij de opzet van het bestemmingsplan en organische groei om voorafgaand aan de vaststelling door de gemeente in detail te laten onderzoeken welke gevolgen de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen voor het milieu zullen hebben. Deze verantwoordelijkheid wordt, op een later moment, (grotendeels) bij de initiatiefnemer neergelegd. Dit principe is mogelijk gemaakt in artikel 7c lid 8 onder b van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, zevende tranche. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het aantonen van de inpasbaarheid van zijn eigen initiatief. Per milieuaspect is de eis opgenomen dat een initiatief voldoet aan de voor dat milieuaspect relevante eisen. Om de toets of dat het geval is voorspelbaar en objectief te maken is per milieuaspect een beslisboom opgenomen. Initiatiefnemer en plantoetser hanteleren dezelfde beslisboom. De beslisbomen zijn als bijlage bij de regels opgenomen en kunnen

tussentijds door Burgemeester en wethouders worden aangepast als wet- en regelgeving wijzigt waarnaar in de beslisboom wordt verwezen.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

In hoofdstuk 4 van de zijn de algemene regels die betrekking hebben op het gehele Chw bestemmingsplan opgenomen.

- Artikel 14: Anti-dubbeltelbepaling

Dit is een regeling zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) om te voorkomen dat bouwmogelijkheden dubbel worden ingezet.

- Artikel 15: Algemene gebruiksregels

Gemeente Almere kent een standaard regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten. Deze standaard regeling is van toepassing op alle woonfuncties in Oosterwold en daarom opgenomen in de Algemene gebruiksregels.

- Artikel 16: Algemene wijzigingsregels op basis van artikel 3.6 Wro

De 'standaard' wijzigingsregels waarbij Burgemeester en wethouders ondergeschikte veranderingen in het plan kunnen doorvoeren met een wijzigingsbevoegdheid staan opgenomen in artikel 16.1

De provincie Flevoland heeft in haar Omgevingsplan de mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe stedelijke functies in het buitengebied beperkt tot het gedeelte van Oosterwold dat is gelegen binnen de A27 op het grondgebied van Almere. De ontwikkelregels van Oostwold zijn dus alleen op dat deel van toepassing. Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en wethouders dat gebied aanpassen als dat overeen komt met het provinciaal Omgevingsplan.

- Artikel 17: Algemene wijzigingsregels op basis van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, zevende tranche

Deze wijzigingsregels voorzien in de mogelijkheid om de onderdelen waarnaar in de regels 'dynamisch' wordt verwezen te wijzigen. Het gaat hier met name om het stelsel van de beslisboomen. Het Chw bestemmingsplan heeft betrekking op een ontwikkeling met een horizon van ten minste 20 jaar. In die 20 jaar kunnen wetten en beleidsdocumenten wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid zorgt er voor dat gedurende de hele looptijd van het plan kan worden verwezen naar het meest actuele kader.

- Artikel 18: Verordende regels

De werking van de verordende regels op het gebied van de fysieke leefomgeving is hierboven in § 3.3 toegelicht.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 5 van de regels zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

- Artikel 19: Overgangsrecht

Dit artikel is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hierin wordt bepaald dat bestaand legaal gebruik mag worden voortgezet onder het nieuwe Chw bestemmingsplan, ook wanneer dit nieuwe plan niet in dat gebruik voorziet. Dezelfde regel is voor bestaande legale bouwwerken opgenomen.

Artikel 20: Slotregel

In deze regel wordt de naam van het Chw bestemmingsplan weergegeven.

Deel B - De overwegingen bij het plan

4 Ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid op verschillende bestuursniveaus (rijk, provincie, regio en gemeente), voor zover dit betrekking heeft op Oosterwold, beschreven en toegelicht. Oosterwold heeft een lange beleidshistorie, voorafgaand aan dit Chw bestemmingsplan, beginnend met een voorstel om Almere sterker te laten groeien in de Vijfde nota ruimtelijke ordening in 2001. Dit is vervolgens in 2002 verkend in het Integraal Ontwikkelingsplan Almere 2030. In het Noordvleugeloverleg is afgesproken dat Almere ruimte zal bieden aan 60.000 nieuwe woningen en 100.000 nieuwe arbeidsplaatsen, door middel van organische ontwikkeling. Deze beleiddocumenten vormen de basis voor, en zijn inmiddels vervangen door het huidige beleid.

In dit hoofdstuk wordt enkel het relevante vigerende beleid beschreven. Eerst komt het beleid op rijksniveau aan bod in de paragrafen 4.2 tot en met 4.5. Vervolgens wordt het provinciaal beleid beschreven in 4.6 en 4.7 en tot slot wordt in de paragrafen 4.8 tot en met 4.12 het regionale en gemeentelijke beleid uiteengezet.

4.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2013) staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De plannen voor het gebied Oosterwold worden in samenhang met de grotere regio Amsterdam – Almere – Markermeer beschreven (RRAAM; Rijs- en Regioprogramma Amsterdam – Almere – Markermeer). Binnen deze regio acht het Rijk een drievoudige schaa sprong (woningbouw, infrastructuur en groen/blauw) van nationaal belang. Een onderdeel hiervan is dat een deel van de woningbehoefte van de regio Amsterdam en Utrecht in Almere wordt opgevangen door 15.000 woningen te realiseren in het gebied Oosterwold. De verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling RRAAM vindt plaats in de Rijksstructuurvisie Amsterdam – Almere – Markermeer die in paragraaf 4.5 van dit hoofdstuk wordt beschreven.

Eén van de nationale belangen die door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in de SVIR is geformuleerd is een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Daarbij wordt aangegeven dat de ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als instrument waarmee aan deze doelstelling moet worden voldaan. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro: artikel 3.1.6, tweede lid). Hierin is vastgelegd dat provincies en gemeenten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken (in respectievelijk een provinciale verordening of een bestemmingsplan) de ladder moeten doorlopen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het geval van dit Chw bestemmingsplan Oosterwold is er niet eenduidig sprake van een stedelijke ontwikkeling: het gebied wordt niet planmatig ontwikkeld in de vorm van bijvoorbeeld 'een woningbouwlocatie' of 'een bedrijventerrein'. Wel worden stedelijke functies zoals woningen mogelijk gemaakt. Daarom wordt in de volgende paragraaf de ladder voor duurzame verstedelijking in deze paragraaf doorlopen.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In 4.3.1 wordt het doel en de inhoud van de ladder voor duurzame verstedelijking toegelicht. Vervolgens wordt in 4.3.2 de doelstelling en de typologie van het plan Oosterwold beschreven en afgezet tegen de doelstelling en de inhoud van de ladder. In 4.3.3 vindt de toets van Oosterwold aan de doelstelling, ofwel 'de geest' van de ladder plaats. Tot slot worden in 4.3.4 de drie treden van de ladder afzonderlijk doorlopen.

4.3.1 Doel en inhoud ladder

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt gevormd door de volgende drie treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze stappen worden na elkaar doorlopen, waarbij de volgende stap afhankelijk is van de uitkomst van de voorgaande stap.

Het doel van de ladder is: *'een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'*. Hiermee wordt beoogd het landelijk gebied open en vrij van verstedelijking, te houden. Dit principe, het beperken van de ruimtelijke uitbreiding van stedelijke functies in landelijk gebied, is niet nieuw. Al in 1958 werd met de 'Nota Westen des Lands' getracht de verwachte bevolkingsgroei te spreiden over steden in het land om ongebreidelde groei van westelijke steden te voorkomen. Ook de daaropvolgende Eerste en Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (1960 en 1966) waren gericht op het opvangen van de verwachte bevolkingsgroei door middel van spreiding van de bevolking en werkgelegenheid, onder de term 'gebundelde deconcentratie'. Aangewezen groeikernen zouden de toename van de bevolking moeten opvangen en tegelijkertijd was het bufferzonebeleid er op gericht om de gebieden tussen de steden vrij te houden van verstedelijking. Later zijn de Vinex-locaties, van de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra (1994), ontwikkeld om de verstedelijking binnen aangewezen grenzen te houden. Nu wordt het idee van de compacte stad en duurzame ontwikkeling opnieuw aan elkaar gekoppeld door middel van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.2 Doelstelling en typologie Oosterwold in relatie tot de ladder

De ontwikkeling Oosterwold wordt op een andere manier vorm gegeven dan traditionele plannen. Het belangrijkste uitgangspunt van Oosterwold is dat er geen vast programma is. Er zijn spelregels geformuleerd en op basis van die spelregels is een maximum programma te herleiden. Het programma is deels uitgedrukt in aantallen, en deels in te reserveren oppervlakte. Oosterwold biedt ruimte aan 15.000 woningen in landelijke woonmilieus. Hiervan moet 30 procent financieel bereikbaar zijn voor huishoudens tot en met een modaal inkomen. Ook is er ruimte voor circa 25.000 arbeidsplaatsen; voor kantoren wordt 20 hectare gereserveerd en voor bedrijventerrein 135 hectare.

Voor stedelijke voorzieningen is een reservering van 25 hectare opgenomen. Voor grote toeristisch-recreatieve en/of economische concepten is een reservering van 150 hectare opgenomen. Het programma heeft een grote reservering opgenomen voor de diverse groene functies. Voor stadslandbouw bedraagt dit 1.800 hectare, en voor nieuwe groenstructuren 450 hectare. Ook wordt 290 hectare bestaande hoofdgroenstructuur doorontwikkeld.

Voor uitbreidingsmogelijkheden van infrastructuur in de toekomst zijn ruimtereserveringen nodig. Daarom is voor de verbreding van de rijks- en provinciale wegen 160 hectare gereserveerd. Dit omvat de verbreding van de Waterlandseweg, de verbreding van de A27, de N30 en een

tweede aansluiting op de A27. Voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer naar het Gooi, Utrecht en Amersfoort in de vorm van de Stichtse Lijn is 30 hectare gereserveerd. Op enig moment dient de capaciteit van de bestaande polderwegen aangepast te worden aan de groei van Oosterwold. Hiervoor is 20 hectare gereserveerd.

In Oosterwold wordt ruimte geboden voor dit programma, maar het is ook mogelijk dat er niets wordt ontwikkeld. Beide extremen, en alle opties daartussen, zijn even wenselijk. Het is hier niet het aanbod, maar de vraag die leidend is: de behoefte bepaalt de invulling van het gebied. Daarbij zijn er enkele bijzondere voorwaarden in dit Chw bestemmingsplan gesteld, waarmee wordt tegengegaan dat het gebied als een traditionele uitbreidingslocatie planmatig wordt ingevuld. Dit zijn voorwaarden aan de invulling van de kavel, zoals een verplicht deel voor stadslandbouw, openbaar groen, water en infrastructuur. Door deze voorwaarden is het financieel niet gunstig om het gebied op grote schaal te ontwikkelen. Ook zal de overheid geen rol nemen in de ontwikkeling van het gebied. De toekomstige bewoners en gebruikers dragen zelf zorg voor de invulling.

Er is dus geen eindbeeld van hoe Oosterwold er over 20 jaar uit ziet. Dat betekent dat Oosterwold ook geen programmatisch doel heeft. De strikte inhoud van de ladder, waarbij de behoefte aan het totale te ontwikkelen programma moet worden aangetoond, sluit niet goed aan bij deze 'organische' manier van ontwikkeling. Dit is ook niet zo vreemd, omdat de ladder voor duurzame verstedelijking een instrument is van hedendaagse regelgeving, bedoeld om de huidige, traditionele planvorming te sturen. Het Chw bestemmingsplan Oosterwold is echter toekomstgericht: het sorteert als 'pilot' juist voor op de transformatie van aanbod- naar vraaggestuurde ontwikkeling. Er wordt alleen gebouwd op het moment dat sprake is van een concrete (markt)vraag. Daarom focust deze paragraaf met name op de doelstelling die met de ladder wordt nagestreefd.

De in deze paragraaf genoemde aantallen en oppervlakten gelden voor het totale gebied van Oosterwold. In dit Chw bestemmingsplan wordt echter enkel bij recht fase 1 mogelijk gemaakt en bevat dus een kleiner programma. Fase 1 bedraagt circa 30,5% van het totale gebied van Oosterwold. Dit betekent dat van de genoemde oppervlakten / aantallen per functie 30,5% in deze eerste fase kan worden gerealiseerd. De concrete cijfers zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Verdeling per functie totaal Oosterwold en fase 1

Functie	Hoeveelheden totaal Oosterwold	Hoeveelheden fase 1
Wonen	15.000 woningen	4.575 woningen
Kantoren	20 hectare	6,1 hectare
Bedrijventerreinen	135 hectare	41,175 hectare
Stedelijke voorzieningen	25 hectare	7,625 hectare
Grote toeristisch-recreatieve en/of economische concepten	150 hectare	45,75 hectare
Stadslandbouw	1.800 hectare	549 hectare
Nieuwe groenstructuren	450 hectare	137,25 hectare
Doorontwikkeling bestaande hoofdgroenstructuur	290 hectare	88,45 hectare

4.3.3 Toetsing Oosterwold

De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt een zorgvuldig gebruik van de ruimte en dient om overprogrammering te voorkomen. Directe aanleiding is dat de planmatige aanpak van gebiedsontwikkelingen die de afgelopen jaren gangbaar is geweest, steeds minder blijkt aan te sluiten bij de huidige tijdsgeest. Om (grootschalige) leegstand van gebouwen te voorkomen, dient vooraf te worden aangetoond dat er daadwerkelijk behoefte is aan de te ontwikkelen functie. Op deze manier, is het idee, wordt op een hoger schaalniveau (de regio) de behoefte aan een functie beter afgestemd.

Dit beleidsuitgangspunt is ook in overeenstemming met de beleidshistorie zoals in 4.3.1 is beschreven. Al vanaf het begin van het ruimtelijke ordeningsbeleid is het beleid gericht op bunde-

len van stedelijke functies en het weren van verstedelijking in het landelijk gebied. De plekken waar verstedelijking plaats mocht vinden werden door het Rijk aangewezen en de overheid stuurde zo de ontwikkelingsmogelijkheden.

Wanneer het type ontwikkeling van Oosterwold nader wordt bekeken, is de kentering in het beleid duidelijk herkenbaar. Hier plannen we niet langer verstedelijking, maar bieden ruimte voor ontwikkelingen die de ambities voor Oosterwold waarmaken en die passen in de ontwikkelprincipes. Nog altijd is een begrensde gebied aangewezen waar stedelijke functies (ook) ontwikkeld mogen worden. Dit gebied grenst aan een bestaande stad en past in de oorspronkelijke Almeerse opzet van meerdere kernen ingebed in een groenblauwe omgeving. Op deze manier wordt een deel van de behoefte aan woningen en andere voorzieningen in dit gebied opgevangen, waardoor andere gebieden open kunnen worden gehouden. Verschil met klassiek verstedelijkingsbeleid is dat bij Oosterwold geen hoge dichtheden worden nagestreefd. Idee achter de hoge dichtheden in traditioneel beleid, was dat op een compacte manier wordt gebouwd, waardoor minder ruimte nodig is en waardoor minder verkeersbewegingen plaatsvinden. In de praktijk is echter gebleken dat deze ruimtelijke strategie niet aansluit bij de woonwensen van een deel van de bevolking. Veel mensen willen een andere woning in een andere woonomgeving dan ze in de reguliere voorraad en nieuwbouw kunnen vinden. Meer ruimte en meer vrijheid in de inrichting van het eigen kavel en meer betrokkenheid en invloed op de woonomgeving. Deze leefambities kunnen niet gerealiseerd worden in de hoge dichtheden van steden. Deze mensen, meestal jonge gezinnen, trekken daardoor weg uit de stad. Deze uitwaartse beweging wordt gevolgd door andere functies als maatschappelijke voorzieningen, diensten en economische ondernemingen.

Met Oosterwold wordt een andere strategie voorgesteld, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de woon- en ondernemerswensen, namelijk het bieden van ruimte met daarbij ook verantwoordelijkheden voor de inrichting en het beheer van de (openbare) groen ruimte. Dit maakt Oosterwold uniek ten opzichte van de bestaande kernen van Almere en Zeewolde, de grotere regio en zelfs in Nederland. Dankzij de ontwikkelprincipes kan Oosterwold geen verstedelijkt gebied worden genoemd. Zelfs bij maximale benutting van het ontwikkelprogramma is sprake van lage dichtheden en krijgt het gebied meer een karakter van 'transitiegebied', een landelijk gebied met stedelijke functies die een overgang vormen naar het stedelijk gebied.

4.3.4 Toetsing per trede

Uit voorgaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat Oosterwold vanwege de gekozen ontwikkelstrategie en de ontwikkelprincipes hetzelfde doel nastreeft als de ladder voor duurzame verstedelijking: een duurzame stedelijke ontwikkeling zonder overprogrammering. Oosterwold is het voorbeeld van de kentering in het ruimtelijk beleid naar een vraaggestuurde ontwikkeling. Oosterwold is in overeenstemming met de doelstelling, of 'geest', van de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze paragraaf wordt de ladder in detail doorlopen, waarbij toetsing per trede van de ladder plaatsvindt.

Trede 1. Behoeft

De eerste trede van de ladder is het beschrijven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zoals eerder al is gesteld, is er bij Oosterwold niet zozeer sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat de functies in het gebied op organische wijze tot stand komen en het gebied als geheel niet zodanig gevuld wordt dat gesproken kan worden van verstedelijking. Bij de invulling van deze eerste trede wordt 'stedelijke ontwikkeling' daarom breder opgevat, als: oprichting van nieuwe, niet agrarische functies.

Algemeen

Oosterwold wordt een uniek groen woon-, werk- en leeflandschap. Uniek binnen de gemeenten Almere en Zeewolde, uniek in de regio en zelfs uniek in Nederland. Oosterwold ontwikkelt zich tot een buitengewoon onderscheidend multifunctioneel gebied dat zich richt op een doelgroep die anders wil wonen en werken, passend bij de zes ambities en de tien ontwikkelprincipes die in hoofdstuk 2 zijn toegelicht. In Oosterwold leef je in combinatie met stadslandbouw en neem je verantwoordelijkheid voor het creëren en beheren van je eigen duurzame leefomgeving.

De invulling van Oosterwold ontstaat vanuit de vraag: individuen of collectieve groepen die een initiatief hebben, kunnen hier een kavel kopen en deze ontwikkelen. Er is geen overkoepelende organisatie die het gebied inricht. Dat geldt ook voor de openbare gronden: de nieuwe gebruikers van Oosterwold zijn verantwoordelijk voor de totale inrichting ervan. Juist omdat de invulling en inrichting niet 'van bovenaf' plaatsvindt, maar van onderaf wordt ingevuld, is er per definitie behoefte aan de functies die hier worden ontwikkeld. Indien er geen behoefte is, wordt het gebied niet ontwikkeld.

Het voorliggende Chw bestemmingsplan faciliteert de realisatie van nieuwe functies, maar dwingt deze niet af, zie daarvoor ook paragraaf 4.3.2 over de doelstelling van Oosterwold. Initiatiefnemers ontwikkelen een plan en committeren zich vanwege de ontwikkelprincipes voor lange tijd aan het gebied Oosterwold. Zij kiezen voor een omgeving die zij zelf vormgeven, vanuit een –op dat moment- actuele (markt)vraag en blijven betrokken bij het beheer en de doorontwikkeling van het gebied.

Wonen

Almere is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam en wordt aangemerkt als een groeikern binnen deze regio. De Metropoolregio Amsterdam functioneert als een samenhangende woningmarkt. Vanuit heel Nederland en daarbuiten stromen jonge huishoudens (studenten/jonge afgestudeerden) de regio in, vooral naar Amsterdam. Eenmaal daar gevestigd maken zij een inkomensontwikkeling door, nadat ze zijn afgestudeerd en een baan hebben gevonden. Dat is ook het moment dat een deel van de huishoudens, vaak in de gezinsfase, weer vertrekt naar de regio of daarbuiten.

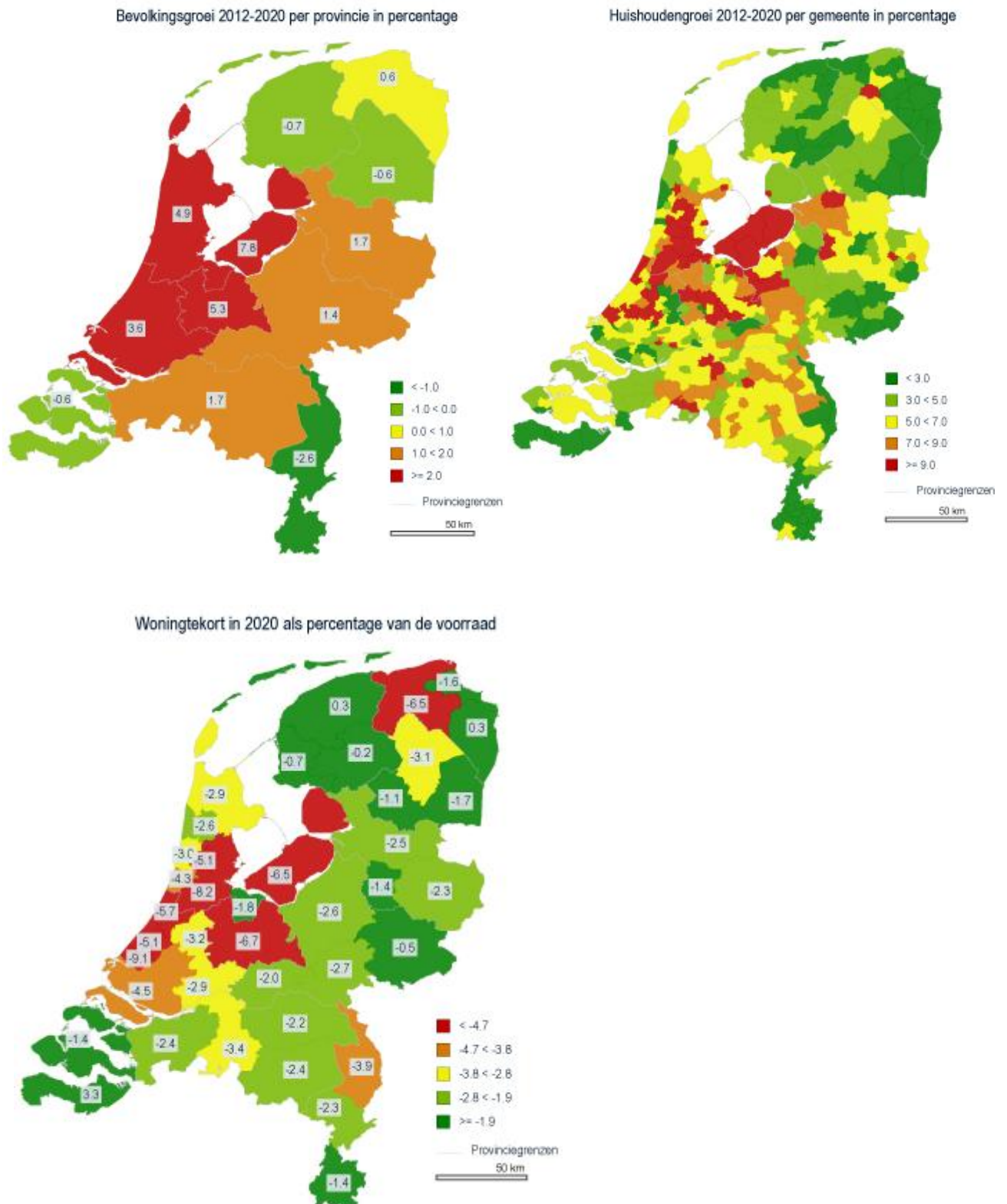
Recent heeft de gemeente Almere geparticipeerd in een regionaal woningmarktonderzoek², uitgevoerd door Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam. Uit het onderzoek komt naar voren dat het aantal huishoudens in de regio aanzienlijk is toegenomen. Er zijn nu 968.000 huishoudens in de regio gevestigd. In 2008 ging het nog om 930.000 huishoudens en het aantal blijft groeien. Een andere belangrijke conclusie uit het rapport is dat in Almere een aanzienlijk deel (circa 30%) van de verhuiscandidate (mensen die willen verhuizen) aangeeft, dat ze een nieuwbouwwoning willen. Daarnaast geeft 65% van de thuiswonende jongeren uit Almere met een verhuiscandidate aan, dat ze er de voorkeur aan geven om in Almere te blijven wonen. Het rapport concludeert ook dat Almere nog steeds een sterke 'verhuisrelatie' heeft met Amsterdam. In de jaren 2011/2012 kwamen er meer dan 1.200 huishoudens vanuit Amsterdam naar Almere.

Naast dit onderzoek blijkt uit bevolkingsprognoses dat er de komende jaren een grote woningbehoefte bestaat in Almere. ABF Research (Delft) voert tweejaarlijks landelijk bevolkingsprognoses uit in opdracht van ministeries, regio, provincies en gemeenten: de zogenaamde Primos prognose. In het najaar van 2013 is een nieuwe bevolkingsprognose opgeleverd. De Primos prognose levert informatie over het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de daarbij behorende woningvoorraad en de woningbehoefte. De prognose geeft de meest waarschijnlijke toekomstige ontwikkelingen aan, op basis van de huidige inzichten. De belangrijkste landelijke uitkomsten van deze prognose zijn:

- Tussen 2012 en 2020 neemt het aantal huishoudens toe met 60.000 per jaar: totaal bijna 500.000.
- Deze groei bestaat voor 80% uit alleenstaanden; het aantal gezinnen zonder kinderen neemt nog licht toe; het aantal gezinnen met kinderen neemt licht af.
- De huishoudensgroei is omvangrijk in Zuid-Holland (+110.000), Noord-Holland (+100.000) en Noord-Brabant (+70.000).
- De woningproductie blijft ernstig achter bij de groei van de woningbehoefte. Het woningtekort verdubbelt bijna van 160.000 naar 290.000 in 2020.
- Vooral in de Randstad loopt het tekort sterk op en zal de woningmarkt verder onder druk komen te staan.

² Wonen in de regio, stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, Zuid-Kennemerland/IJmond.
Een onderzoek naar woonsituatie, woonwensen en verhuisbewegingen van huishoudens, maart 2014

De afbeeldingen in figuur 4.1 illustreren deze prognose.



Figuur 4.1 Prognoses 2020

Om op tijd op deze geprognosticeerde woningtekorten in te kunnen spelen is op 13 november 2013 de Bestuursovereenkomst Amsterdam Almere Markermeer ondertekend door het Rijk, de provincies Flevoland, Noord-Holland en Utrecht, de stadregio Amsterdam en de gemeenten Amsterdam en Almere (verder RRAAM). In de bijbehorende uitvoeringsovereenkomst wordt aangegeven dat de lange termijn woningbehoefteprognoses voor de Noordvleugel (2040) in het

onderzoek 'Houdbaarheid Woningbehoefteprognoses Noordvleugel' (2011) als houdbaar en robuust zijn beschreven. Voor Almere is de behoefte aan extra woningbouwcapaciteit op 60.000 woningen gesteld.

Om de agglomeratiekracht en daarmee de internationale concurrentiepositie van de Noordvleugel te versterken, is het in lijn met de Gebiedsagenda Noord-Holland, Utrecht en Flevoland de opgave om zoveel mogelijk woningen in bestaand stedelijk gebied in de regio's Amsterdam, Utrecht en Amersfoort en langs de bestaande infrastructuurcorridors te bouwen op de as Haarlemmermeer-Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad. Aanvullende verstedelijkingslocaties worden in de directe nabijheid daarvan gezocht. Daarnaast hebben het Rijk en de overheden in de Noordvleugel geconcludeerd dat Almere goede mogelijkheden biedt om een aanzienlijk deel van de woningbehoefte van de Noordvleugel te accommoderen: richtpunt is de eerder genoemde 60.000 woningen (25.000 uit Noord-Holland, 15.000 uit de regio Utrecht en 20.000 woningen voor de autonome ontwikkeling van Almere). Dit toekomstperspectief is in de Rijksstructuurvisie Amsterdam Almere Markermeer opgenomen (zie ook paragraaf 4.5) en ook verwerkt in het 'Chw bestemmingsplan 2006' van de provincie Flevoland (zie paragraaf 4.6). De ontwikkeling van dit toekomstperspectief zal enkele decennia vergen. De organische strategie die in Oosterwold wordt voorgestaan, zoals beschreven in 4.3.2, betekent dat er geen vaststaand eindbeeld of een vaste einddatum is vastgelegd.

Hierbij wordt tevens aangegeven dat in de huidige economische situatie de groei weliswaar stagneert, maar dat op lange termijn de opgave van 60.000 woningen reëel is, ook bij een extreem laag economisch scenario. Oosterwold is één van de drie locaties waar een deel van de 60.000 woningen gerealiseerd kunnen worden. In Oosterwold is in principe ruimte voor 15.000 van deze 60.000 woningen. Dit aantal voor Oosterwold als maximum gehanteerd: minder is zonder meer mogelijk. Meer woningen worden niet toegestaan, omdat dat niet past bij de open, landelijke uitstraling van een transitiegebied.

Ook wanneer specifiek naar de cijfers voor Almere wordt gekeken, kan worden geconstateerd dat de eerdergenoemde landelijke ontwikkelingen hun weerslag krijgen in Almere. Zo groeit het aantal huishoudens in Almere aanzienlijk, zie tabel 4.2.

Tabel 4.2 Verwachte groei aantal huishoudens Almere

Almere	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Huishoudens	79.635	84.754	93.581	102.862	112.968	122.548	132.587

Bron abfresearch.nl/nieuws/primos-prognose-2013-afgerond

Verder valt op dat ook in Almere het tekort op de woningvoorraad oploopt (zie tabel 4.3). In de bovenste rij is de huidige ontwikkeling van de woningvoorraad weergegeven. Duidelijk wordt dat de komende periode te weinig woningen worden toegevoegd om gelijke tred te houden met de groei van de bevolking/het aantal huishoudens (onderste rij).

Tabel 4.3 Prognose tekort woningvoorraad

Almere	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Woningvoorraad	76.303	78.941	86.297	95.095	105.095	115.095	125.095
Woningvoorraad gewenst	81.025	86.246	95.323	104.785	114.793	124.806	135.009
Geprognosticeerd tekort	4.722	7.305	9.026	9.690	9.698	9.700	9.914

Bron abfresearch.nl/nieuws/primos-prognose-2013-afgerond

Kenmerkend voor Almere is de suburbane meerkernige opzet in een blauwgroene omgeving. Deze opzet wordt verbreed en versterkt door het toevoegen van nieuwe woon- en werkmilieus in Oosterwold, Pampus, en de Weerwaterzone. Dit geeft Almere het adaptief vermogen om met behoud van de huidige kwaliteiten flexibel door te groeien. Een klassieke grootschalige binnenstedelijke verdichting verhoudt zich niet tot de oorspronkelijke suburbane meerkernige opzet van Almere. Wel biedt de huidige opzet van Almere ruimte voor organische ontwikkelingen. Dit maakt het mogelijk - als de stad er aan toe is - toekomstige ruimtelijke ingrepen te accommoderen, die het gevolg zullen zijn van sociale en/of economische ontwikkelingen in de bestaande stad. De meerkernige opzet is tevens een basis voor de diversiteit en leefbaarheid van de stad. De ontwikkelprincipes en ambities zorgen ervoor dat Oosterwold een unieke woon- en leefomgeving wordt. Gelet op de initiatieven die zich in 2014/2015 reeds hebben aangemeld is evident dat Oosterwold in een behoefte voorziet. Niet alleen bij de huidige inwoners van Almere en Zeewolde, maar ook van elders in Nederland. Dit bevestigt het beeld dat Oosterwold uniek is op de schaal van Nederland. In Oosterwold is het mogelijk om grote percelen te kopen en te wonen in een groene omgeving, met ruimte voor stadslandbouw. Bovendien is deze leefomgeving niet exclusief voor hogere inkomens bereikbaar: minimaal 30% wordt immers bereikbaar voor huishoudens met een modaal inkomen. Oosterwold komt dan ook tegemoet aan de in 4.3.3 beschreven grote vraag naar woningen op ruime kavels met een tuin.

Werken en voorzieningen

Naast woningen worden ook economische activiteiten en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Door het faciliteren van deze functies, ontstaat op organische wijze een balans tussen wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat de functies elkaar volgen: wanneer er voldoende woningen in het gebied zijn, ontstaat er vraag naar voorzieningen en zullen ook economische functies zich vestigen. Ook hier is, net als bij het wonen, geen programma aan gekoppeld, maar vanuit de ontwikkelprincipes volgt een maximale invulling die kan ontstaan. De ontwikkelprincipes zorgen ook voor bijzondere vormen van werken en voorzieningen, namelijk inclusief het behoud van het landelijk karakter van het gebied. Als gevolg van de kaders die het Chw bestemmingsplan stelt aan de inrichting van een kavel, wordt de vestiging van innovatieve, economische concepten gestimuleerd. De voorwaarden die in Oosterwold gelden, die leiden tot een extensief ruimtegebruik, zijn minder aantrekkelijk voor conventionele bedrijven of kantoren, omdat volgens de regels van dit Chw bestemmingsplan, van een aangekocht perceel slechts een klein deel kan worden ingevuld met bebouwing en de rest moet worden ingevuld met stadslandbouw, openbaar groen, infrastructuur etc. Hoe groter de vloeroppervlakte van een gebouw, hoe meer grond moet worden aangekocht om in te richten met de voornoemde functies, conform de Floor area ratio van 0,5. Voor een traditioneel bedrijf is het daardoor in de meeste gevallen aantrekkelijker om binnen bestaande steden te vestigen. Deze worden daarom niet in Oosterwold verwacht. Er zijn echter enkele functies te bedenken waarvan vestiging in Oosterwold in principe denkbaar zou zijn, maar die onwenselijke effecten hebben. Het gaat dan om excessen als weidewinkels en grote vervuilende bedrijven/ bedrijventerreinen die elders geen plaats kunnen vinden. Om dit te voorkomen sluit het Chw bestemmingsplan grootschalige detailhandel (meer dan 3.000 m²) en bedrijven met een zwaardere milieucategorie (meer dan 3.1) uit.

In de huidige situatie is in Almere 33% van de totale werkgelegenheid gevestigd op bedrijventerreinen en 17% op formele kantoorlocaties. Dit betekent dat 50% van de banen op niet formele kantoorlocaties, zoals woonwijken, centrumgebieden, solitaire locaties en landelijk gebied, aanwezig is. In Oosterwold wordt deze menging verder gefaciliteerd door wonen met werken te combineren en te mengen. Door de organische manier van gebiedsontwikkeling, worden in het gebied alleen de functies gerealiseerd waar behoefte aan is. De ontwikkelregels van dit Chw bestemmingsplan zijn op zo'n manier opgezet, dat bij voorbaat wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder.

Trede 2. Binnenstedelijk

De tweede trede van de ladder luidt als volgt: "indien uit de beschrijving, bedoeld in de eerste trede, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voor-

zien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins”.

Oosterwold ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied. Wel is het gebied in de Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer al aangewezen als ‘gebiedsontwikkelingsproject’, samen met twee andere locaties: Almere Centrum-Weerwater en Pampus. Deze drie gebieden zijn aangewezen om de woningbehoefte van de Noordvleugel van de Randstad op te vangen, waarvan Oosterwold de typologie krijgt van een landelijk woonwerkgebied in lage dichtheden met stadslandbouw, natuur en recreatie.

Het principe dat in Oosterwold mogelijk wordt gemaakt, kan per definitie niet binnen bestaand stedelijk gebied plaatshebben. De organische manier van ontwikkelen en het landelijke karakter van het gebied past niet binnenstedelijk en kan niet via herstructurering of transformatie worden bewerkstelligd. Ook de twee aangewezen gebieden: Weerwater en Pampus lenen zich niet voor deze vorm van organische gebiedsontwikkeling. Nergens in de kernen van Almere en Zeewolde is een locatie beschikbaar waar dit principe op deze schaal kan worden toegepast. Op zeer kleine schaal zou fysiek ruimte zijn voor een incidentele ontwikkeling binnen de groen-blauwe zones van de kernen, zoals langs de Wetering in Zeewolde-Zuid of het groen-blauwe raamwerk in Almere. Nog afgezien dat dergelijke ontwikkelingen niet wenselijk zijn in het groen-blauwe raamwerk, heeft de beschikbare ruimte niet de schaal om een zinvolle bijdrage te leveren aan de woningbehoefte en om de ambities zoals die in Oosterwold worden toegepast een plek te geven. Voor de nieuwe manier van gebiedsontwikkeling die met Oosterwold wordt voorgestaan, waarbij de bewoners en gebruikers zelf verantwoordelijk zijn voor zowel de particuliere als de openbare inrichting van het gebied, zonder dat hier een overkoepelend orgaan boven staat, is meer ruimte nodig dan binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar is. Dit geldt zeker voor de opzet van Oosterwold, waar een groot deel van het gebied wordt ingericht met stadslandbouw, openbaar groen en water. Juist de open en ruime opzet van Oosterwold in combinatie met de vrije vorm en het experimentele karakter dat aan Oosterwold ten grondslag ligt, stimuleert om op een creatieve en innovatieve manier invulling te geven aan de eigen kavel.

Trede 3. Multimodaal ontsluiten

De derde en laatste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat, indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, beschreven moet worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Wat passend is, is afhankelijk van het type ontwikkeling en de locatie.

In Oosterwold wordt ook de infrastructuur op een andere manier ontwikkeld en aangelegd dan de traditionele manier. De toekomstige bewoners en gebruikers zijn namelijk zelf verantwoordelijk voor de ontsluiting van hun eigen perceel. Dit betekent dat zij zelf de infrastructuur aanleggen. Belangrijk element daarbij is dat iedere kaveleigenaar aan de rand van de kavel een stuk weg aan moet leggen, zodat andere eigenaren hierop aan kunnen sluiten. De infrastructuur op het hogere schaalniveau, zoals een gebiedsontsluitingsweg, wordt uit een ontwikkelingsfonds Oosterwold aangelegd zodra hier aanleiding voor bestaat, en dus zodra er voldoende gebruikers in het gebied zijn. Het gebied is per bus ontsloten via de Vogelweg. Bovendien is in het gebied een ruimtereservering opgenomen voor een hoogwaardige openbaar vervoer verbinding. Indien hier behoefte aan bestaat, kan deze worden aangelegd, en verbetert de ontsluiting per openbaar vervoer.

Over het algemeen zullen de bewoners en gebruikers van Oosterwold voornamelijk op autoverkeer georiënteerd zijn. Dit is het meest passende vervoermiddel binnen het karakter van het gebied. Echter, in de toekomst zal steeds meer vanuit huis gewerkt kunnen worden, waardoor woon-werkverkeer, en daarmee de afhankelijkheid van de auto, sterk verminderd wordt. Die verschuiving is nu al merkbaar en zeker in Oosterwold, als toekomstgericht plan, zal het thuiswerken veel voorkomen. Daarnaast is de opkomst van elektrische voertuigen in ontwikkeling, waarbij auto's, maar ook brommers en fietsen steeds meer elektrisch rijden. Vooral dit laatste type voertuig zal van invloed zijn op de ruimtelijke ordening, doordat hiermee ook zonder auto langere afstanden kunnen worden afgelegd en men minder afhankelijk wordt van de auto.

Het doel dat met de derde trede van de ladder wordt beoogd, dat een buitenstedelijke ontwikkeling passend, multimodaal wordt ontsloten, wordt in Oosterwold bereikt, doordat de infrastructuurele voorzieningen de ontwikkelingen in het gebied en de behoefte volgen.

4.4 RAAM-Brief

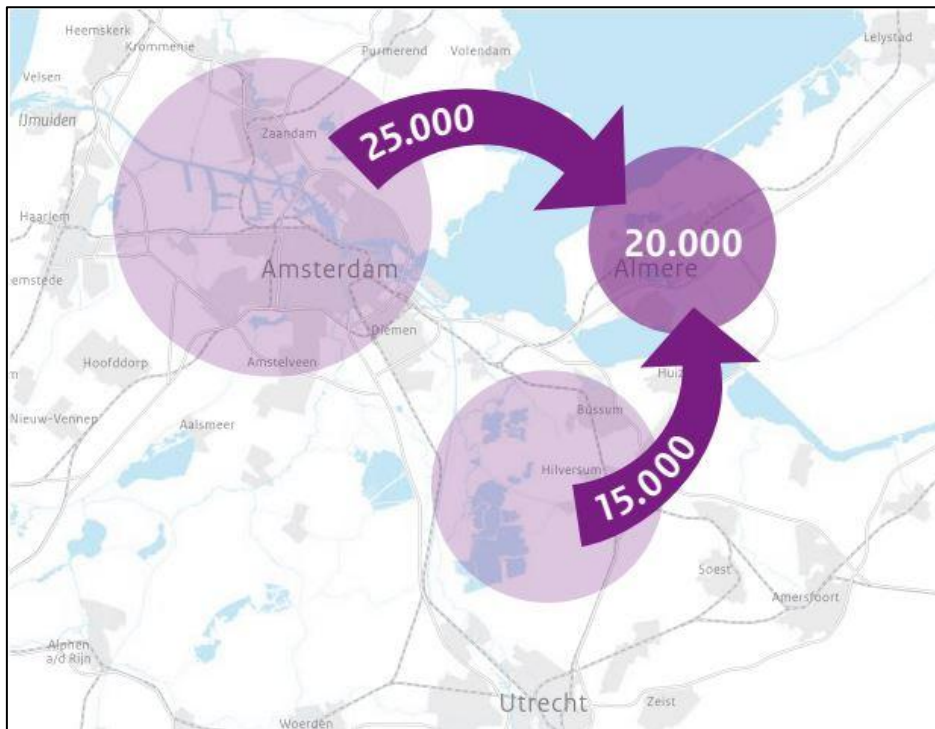
Rijk en regio willen de internationale concurrentiekracht en de duurzaamheid van de Noordelijke Randstad een impuls geven. In het programma Randstad Urgent zijn vijf grote projecten aangewezen die daaraan moeten bijdragen:

- schaa sprong Almere;
- verbetering openbaar vervoer tussen Schiphol, Amsterdam, Almere en Lelystad;
- verbetering van de ecologische kwaliteit van het Markermeer en het IJmeer (toekomstagenda Markermeer-IJmeer, TMIJ);
- de ontwikkeling van de luchthaven Lelystad in relatie tot de ontwikkeling van Schiphol;
- verbetering van de bereikbaarheid via de weg en het openbaar vervoer tussen Almere, 't Gooi en Utrecht.

Deze vijf projecten worden bij de uitwerking en besluitvorming in samenhang gezien. Als onderdeel van deze aanpak heeft het Kabinet inmiddels een aantal principekeuzes vastgesteld voor de ontwikkeling van het gebied tussen Amsterdam, Almere en Markermeer. Deze keuzes zijn gepresenteerd in de RAAM-brief die het Kabinet op 6 november 2009 heeft gepubliceerd. 'RAAM' staat voor 'Randstad-besluiten Amsterdam – Almere – Markermeer'. De RAAM-brief geeft de koers voor de na te streven ontwikkelingen aan. In de RAAM-brief heeft het kabinet ingezet op een westelijke ontwikkeling van Almere en dus niet voor een dominante ontwikkeling in oostelijke richting. Hier is het principe ontstaan dat de stedelijke ontwikkeling aan de westzijde van Almere plaatsvindt. Oosterwold krijgt een meer landelijke invulling.

4.5 Rijksstructuurvisie Amsterdam – Almere – Markermeer (RRAAM)

In 2013 de structuurvisie Amsterdam – Almere – Markermeer vastgesteld. Hierin wordt de opgave van het mogelijk maken van de drievoudige ambitie op het gebied van verstedelijking, natuur en recreatie in het gebied Amsterdam – Almere – Markermeer, uitgewerkt. In de Structuurvisie worden drie gebieden in Almere benoemd waar de verstedelijking kan plaatsvinden: Centrum-Weerwater, Pampus en Oosterwold. In deze drie gebieden samen wordt de mogelijkheid geboden voor het opvangen van de woningbehoefte van 60.000 woningen. Dit aantal wordt gevormd door de overloop uit Noord-Holland, bestaande uit 25.000 woningen, regio Utrecht, bestaande uit 15.000 woningen en de autonome ontwikkeling in Almere van 20.000 woningen, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2 Herkomst behoefte aan 60.000 woningen uit de Noordvleugel in Almere (Structuurvisie)

Naast het grote aantal woningen dat in Almere wordt toegevoegd, is het van belang ook andere functies mogelijk te maken, zodat een sociale diverse, aantrekkelijke en leefbare stad ontstaat. Hierover wordt in de Structuurvisie aangegeven dat Almere, als 'new town', ruimte heeft voor nieuwe werk- en woonmilieus, experimenten, en vernieuwend ondernemerschap. Door dit mogelijk te maken en te stimuleren, wordt tevens bijgedragen aan de florerende economie van de Noordvleugel en aan een versterking van de internationale concurrentiepositie. De groei van Almere in de drie aangewezen kernen past bij de bestaande meerkernige structuur van de stad. De identiteit van Oosterwold wordt gevormd door een geleidelijke transformatie van agrarisch landschap naar een woon-werkgebied in lage dichtheden met stadslandbouw, natuur en recreatie.

In de Structuurvisie is aangegeven dat de ontwikkeling in Oosterwold op een organische manier tot stand komt, waarbij het gebied zijn groene en agrarische karakter behoudt en verder ontwikkelt. Daarbij wordt toegelicht dat de rol van de overheid zich beperkt tot het formuleren van ambities voor het gebied en het aangeven van de voorwaarden en spelregels. Dit laatste, het geven van voorwaarden en spelregels, wordt met dit Chw bestemmingsplan bewerkstelligd.

4.6 Omgevingsplan en verordening Flevoland 2006-2015

In het Omgevingsplan staat het volledige omgevingsbeleid voor de periode 2006-2015, met een doorkijk naar 2030. In het Omgevingsplan staat hoe de provincie de komende jaren wil groeien en op welke manier. De kwaliteit van de omgeving is erg belangrijk, het belangrijkste doel van de provincie is het creëren van een goede woon-, werk- en leefomgeving in Flevoland. Te denken valt aan:

- voorzieningen voor werkgelegenheid en inkomen;
- goede maatschappelijke dienstverlening, onderwijs en cultuur;
- aandacht voor het milieu;
- aandacht voor de inrichting van het landschap, de steden, dorpen en de natuur.

De provincie is een voorstander van stedelijke ontwikkeling op lange termijn aan de oostzijde van Almere, ten oosten van de A27. De provincie streeft daarbij naar een suburbane, groene woonomgeving dat in het landelijk gebied geleidelijk overgaat in ecologische verbinding Oost-

vaardersplassen - Veluwe. Ontwikkeling van grootschalige nieuwe werklocaties liggen voornamelijk op het huidige grondgebied van Zeewolde. De ontwikkeling van de werklocatie A6/A27 aan de westzijde van het plangebied Oosterwold moet bedrijvigheid opleveren met bovenregionale aantrekkingskracht.

Het provinciale Omgevingsplan is ingesteld op het opvangen van de groei in de noordelijke Randstad en stelt hier ruimte voor beschikbaar. Daarbij is het beleid gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen.

Hoewel het provinciaal beleid de stedelijke groei mogelijk maakt, en hierop is voorgesorteerd, past de ontwikkeling van Oosterwold echter niet op alle aspecten binnen de uitgangspunten van het Provinciaal Omgevingsplan Flevoland. Daarom is door Provinciale Staten (PS) een besluit genomen om ten behoeve van Oosterwold af te wijken van deze aspecten van het Omgevingsplan Flevoland (OPF). Dit wordt in de volgende paragraaf beschreven.

4.7 Provinciaal besluit tot afwijking van Omgevingsplan Flevoland

Op 27 november 2013 hebben Provinciale Staten (PS) van Flevoland besloten om ten behoeve van de ontwikkeling van fase 1 van Oosterwold af te wijken van het Omgevingsplan Flevoland. Het gaat daarbij om de volgende beleidsonderdelen:

- a. Bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund (paragraaf 4.1 OPF). Vestiging in het landelijk gebied van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of in of aansluitend aan het bebouwde gebied wordt in principe niet toegestaan (paragraaf 5.1 OPF).

In het provinciale beleid is onderscheid gemaakt in stedelijk en landelijk gebied. Vestiging van stedelijke functies in het buitengebied is in principe niet toegestaan. Nieuwe niet-agrarische functies mogen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten niet aantasten. Wel kan op experimentele basis het planologisch regime voor een gebied worden verruimd om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in een gebied mogelijk te maken. Voorwaarde is dan wel dat in een ruimtelijk ontwerp een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond. Oosterwold wordt echter een transitiegebied, waarbij stedelijke functies worden ontwikkeld. Hier zijn zowel stedelijke als landelijke functies toelaatbaar. Voor de reeds bestaande functies/bouwpercelen wordt vooralsnog vastgehouden aan het reguliere provinciale omgevingsbeleid, zoals neergelegd in het OPF.

- b. Nieuwe (agrarische) bouwpercelen worden in principe niet toegestaan (paragraaf 5.1 OPF).

In Oosterwold als transitiegebied worden nieuwe landelijke functies, in de vorm van stads-landbouw, toegestaan.

- c. Op vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen is de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied van toepassing. Aan uitbreiding zijn voorwaarden gekoppeld, zoals het optimaal benutten van bebouwingsmogelijkheden op het bestaande erf, noodzaak vanwege bedrijfsvoering, herstel erfsingel en veilige verkeersafwikkeling (paragraaf 5.2 OPF).

Voor bestaande functies in het gebied geldt het kader van het OPF. Voor nieuwe functies wordt echter niet aan het OPF getoetst.

- d. De ontwikkeling van de werklocatie A6/A27 is van (boven-)regionaal belang en maakt onderdeel uit van het speerpuntgebied Almere. Op het land ontstaat op langere termijn in Almere een weg-spoor overslagmogelijkheid op het bedrijventerrein A6/A27 (paragraaf 4.1.2 OPF).

Om dit bedrijventerrein A6/A27 mogelijk te maken zou dit gebied vrij gehouden moeten worden van andere vormen van verstedelijking. Om op de gebiedsontwikkeling Oosterwold in te spelen is besloten hier niet aan vast te houden.

- e. Beheersing van de mobiliteit door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets (paragraaf 4.1.2 OPF). Bij vestiging in het landelijk gebied van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of in of aansluitend aan het bebouwde gebied, moeten verkeerskundig ongewenste effecten worden voorkomen voor zover dat de OV-ontsluiting betreft van het Oosterwold als zijnde een stadsuitbreiding (paragraaf 5.1 OPF).

Vanuit mobiliteit bezien is het concept voor Oosterwold sterk gericht op het gebruik van de auto. Naar verwachting zal de voorgestane ontwikkeling leiden tot een bovengemiddeld autogebruik en minder gebruik van het openbaar vervoer. Het draagvlak voor een Stichtselijn zal laag zijn. Voor openbaar vervoer is een hogere inwonerdichtheid gewenst. Daarmee is ook de haalbaarheid van openbaar vervoer ongewis. De provincie beoogt onder meer de mobiliteit te beheersen door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Ten aanzien van de beheersing van de mobiliteit wordt geaccepteerd dat de kans gering is dat de ambitie van een OV-ontsluiting voor Oosterwold wordt gehaald.

Zoals vermeld is de afwijking alleen voor fase 1 van Oosterwold van kracht. Het betreft het gedeelte ten zuidwesten van de A27. Na 3 jaar (eind 2016) wordt geëvalueerd of ook voor het overige deel van Oosterwold wordt afgeweken van het provinciale Omgevingsplan. Om deze reden zijn de ontwikkelregels van Oosterwold in het Chw bestemmingsplan alleen voor fase 1 opgenomen. Wel is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ontwikkelregels op een groter deel van Oosterwold van toepassing te verklaren als dat op grond van het provinciale Omgevingsplan mogelijk is.

4.8 Beleidsregel locatiebeleid Flevoland

De provincie Flevoland heeft een Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied opgesteld voor werklocaties. De doelstelling van het locatiebeleid is vierledig:

- Versterking van de economische ontwikkeling van Flevoland;
- Beheersing van de mobiliteit door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets;
- Efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarbij het parkeerbeleid een belangrijk ondersteunend instrument is.

In de beleidsregel worden zeven locatietypen onderscheiden, die weer in de drie categorieën 'centrummilieus', 'gemengde woonwerkmilieus' en 'specifieke werkmilieus'. Het plangebied van Oosterwold is het beste te classificeren onder de gemengde woonwerkmilieus: hier worden verschillende functies met elkaar gecombineerd binnen het gebied. De mate van menging wordt niet vooraf voorgeschreven, maar zal zich gedurende de looptijd van het plan vormen. De specifieke invulling van de kavels die voor werken worden ingericht, moet voldoen aan de regels van dit Chw bestemmingsplan. Als vervolg op de beleidsregel heeft de provincie een nieuwe visie op werklocaties in voorbereiding genomen. Deze wordt in de volgende paragraaf beschreven.

4.9 RO Visie Werklocaties 2015

Gedeputeerde Staten van Flevoland hebben op 24 februari 2015 het ontwerp van de RO visie Werklocaties Flevoland 2015 vrijgegeven. De ontwerp visie heeft van 6 maart tot en met 17 april 2015 ter inzage gelegen. Doel van de visie is om te komen tot sterke werklocaties met toekomstwaarde in de provincie Flevoland. Hiertoe zijn in de visie acht leidende principes opgesteld. Uit de acht leidende principes komt de visie voort, waarbij twee locatietypen worden onderscheiden: formele werklocatie en informele werklocatie. Dit is een verandering ten opzichte

van het bestaande beleid, zoals neergelegd in de beleidsregel locatiebeleid, waar zeven verschillende locatietypen werden onderscheiden.

Een formele werklocatie heeft een omvang van minimaal 1 hectare en een monofunctionele invulling met bedrijven van categorie 3.2 tot en met 5. Op een informele werklocatie kunnen bedrijven en ander functies, zoals wonen, met elkaar mengen. Hier komen bedrijven tot en met categorie 3.1 voor. In dit Chw bestemmingsplan Oosterwold wordt aangesloten bij het locatietype 'informele werklocatie', waarbij de invulling wordt overgelaten aan de lokale overheid en het bedrijfsleven.

4.10 Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Provinciale Staten hebben de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' vastgesteld om meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen, voor over deze de bestaande activiteit en functies niet hinderen, niet leiden tot verstedelijking van het landelijk gebied, en landschappelijk, milieutechnisch en verkeerskundig goed worden ingepast. In deze beleidsregel is bepaald dat niet-agrarische functies in het landelijk gebied kleinschalig van aard en omvang moeten zijn, inclusief de verkeersaantrekkende werking ervan. Verder is voorgeschreven hoeveel bebouwing is toegestaan, hoeveel woningen mogen worden gerealiseerd en hoe de functie landschappelijk en verkeerskundig moet worden ingepast.

In Oosterwold wordt een groot deel van het landelijk gebied getransformeerd naar een gebied met verschillende functies. De beleidsregel is daarom niet van toepassing op het ontwikkelingsgebied van Oosterwold. Voor het deel van Oosterwold waar de transitie niet van toepassing is, geldt de beleidsregel wel. Deze is daarom in de regels van het Chw bestemmingsplan vertaald.

4.11 Structuurvisie Randstad 2040

In de Structuurvisie Randstad 2040 (2010) heeft het kabinet keuzes gemaakt om van de Randstad in 2040 een duurzame en concurrerende Europese topregio te maken waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Groene woon- en werkmilieus zijn daarbij nodig om de variatie in vestigingsmilieus te vergroten. Mogelijkheden daarvoor liggen onder meer in Almere (Oost). Grootschalige stedelijke ontwikkeling van Almere is noodzakelijk voor het opvangen van de groei in de noordelijke Randstad tot 2040. Ook in deze structuurvisie is aangegeven dat de opgave bestaat om tot 2030 60.000 woningen te bouwen.

4.12 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht Eindbalans 2015-2030

In de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht (2009) van de provincie Utrecht wordt aangegeven dat in de Noordvleugel Utrecht een tekort aan ruimte bestaat, met name in het gewest Gooi en Vechtstreek, waar na 2015 geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn. Daarom wordt voor 15.000 woningen een beroep gedaan op de ruimte in het aangrenzende deel van Flevoland. Het besluit daarover heeft het Rijk al in 2006 genomen en is in 2009 bevestigd (RAAM-brief). Naast de 'overloop' naar Almere is nog voor bijna 54.000 woningen ruimte gevonden in het eigen gebied. Het blijkt mogelijk tweederde daarvan tot stand te laten komen in bestaand bebouwd gebied.

4.13 Concept Structuurvisie Almere 2.0

De concept structuurvisie Almere 2.0, opgesteld in 2009, gaat over de schaa sprong die in Almere is voorzien, waarbij het aantal woningen en andere stedelijke functies flink zal toenemen. Ook de ontwikkeling van Oosterwold wordt hierin beschreven. In deze beleidsvisie wordt aangegeven dat Oosterwold een overgangsgebied wordt tussen de stad en de agrarische polder. Hierbij wordt aangegeven dat Oosterwold in lage dichtheden wordt gebouwd en ruimte biedt voor landelijk wonen, met veel groen, recreatie en stadslandbouw. Verder wordt voorzien dat de

kavels in Oosterwold zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn en elke kavel wordt omringd door een zone voor ontsluiting, landschap en open water. Door op elk kavel een zone als 'schootsveld' rondom de bebouwing vrij te houden, worden de openheid en zichtlijnen door het gebied behouden en ontstaat een karakteristiek landschap met weides, akkers en plantages. Deze 'schootsvelden' worden tevens ingezet voor lokale recreatieve voorzieningen, parken en natuurontwikkeling. Hiermee wordt de ontwikkeling van het woon- en werkprogramma gecombineerd met de ontwikkeling van groen.

Wat betreft de infrastructuur wordt aangegeven dat in de nieuwe stadsdelen van Almere de gescheiden infrastructuur voor fiets, bus en auto wordt doorgezet, maar hier in het dunbebouwde Almere Oosterwold pragmatisch mee om wordt gegaan.

4.14 Ontwikkelstrategie Almere Oosterwold: Land-goed voor initiatieven

In maart 2012 hebben gemeente Almere en het Rijk een ontwikkelstrategie voor het Almeerse deel van Oosterwold opgesteld. Hierin worden de uitgangspunten van de ontwikkeling van het gebied benoemd, zoals het unieke groene woon- en werkgebied, waarvan burgers en ondernemers in hoge mate zelf kunnen bepalen hoe het eruit komt te zien worden zes ambities geformuleerd:

1. Oosterwold ontwikkelt zich organisch.
2. Oosterwold biedt ruimte voor initiatief.
3. Oosterwold is een continu groen landschap.
4. Oosterwold heeft stadslandbouw als groene drager.
5. Oosterwold is duurzaam en zelfvoorzienend.
6. Oosterwold is financieel stabiel.

Aangegeven wordt dat het de bedoeling is dat Oosterwold als gevolg van initiatieven van burgers (individueel en collectief) en ondernemers tot stand komt. Benadrukt wordt dat de Ontwikkelstrategie geen ontwerp is, maar een raamwerk met spelregels dat een veelheid van particuliere plannen mogelijk maakt. Daarbij zijn het groene karakter en de stadslandbouw de dragers van het gebied en wordt gestreefd naar zelfvoorzienendheid in energiebehoefte. Tot slot wordt aangegeven dat geen zware voorinvesteringen nodig zijn, omdat de initiatiefnemers de inrichting van het gebied met infrastructuur en groen op zich nemen.

Deze uitgangspunten en ambities zijn in dit Chw bestemmingsplan vertaald.

4.15 Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold

In 2013 hebben de gemeenten Almere en Zeewolde de intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold vastgesteld. Hierin zijn de ontwikkelingsprincipes van Oosterwold opgenomen en wordt de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied op hoofdlijnen gegeven. De structuurvisie vormt het kader voor voorliggend Chw bestemmingsplan. De ambities en ontwikkelprincipes van de structuurvisie zijn vertaald in dit Chw bestemmingsplan.

De visie die voor Oosterwold wordt beschreven is dat van een groen woon- en werkgebied met 'nevelige' bebouwing van een lage dichtheid. Benadrukt wordt dat er geen eindbeeld wordt vastgelegd, maar aan de hand van de visie voor het gebied dit op een organische manier tot stand moet komen. Daartoe zijn de zes ambities uit de Ontwikkelstrategie Almere Oosterwold: 'Land-goed voor initiatieven' (zie paragraaf 4.11) overgenomen. Deze ambities zijn in de regels van dit Chw bestemmingsplan vertaald door middel van de zogenaamde ontwikkelingsregels. Hierin zijn spelregels gegeven waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen, zoals de verhouding tussen bebouwde oppervlakte en stadslandbouw en groen.

Hiernaast worden in de structuurvisie tien principes benoemd waar Oosterwold aan moet voldoen. Deze principes hebben voornamelijk betrekking op de kavelinrichting. Ook deze principes zijn in dit Chw bestemmingsplan in (ontwikkelings)regels omgezet.

4.16 Woonvisie Almere 2.0

De Woonvisie Almere 2.0 is in 2009 door de gemeente opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat dit een logisch vervolg is op de woonvisie 1.0 en één bouwsteen is in een groter bouwwerk. Voor het gehele overzicht van de schaa sprong wordt verwezen naar de Structuurvisie Almere 2.0 (zie paragraaf 4.10).

In de Woonvisie wordt de opgave van 60.000 nieuwe woningen benoemd. Hierbij staan vijf ambities centraal:

1. Almere is proeftuin van cradle-to-cradle bouwen.
Hierbij worden als opgaven genoemd dat aangesloten moet worden bij de oorspronkelijke opzet van Almere, de combinatie van stad en natuur verder ontwikkeld moet worden en dat met duurzame materialen gebouwd moet worden.
2. Almere wordt een gedifferentieerde stad.
De opgaven die bij deze ambitie gelden zijn dat differentiatie op ieder niveau moet bestaan en dat de concurrentiekracht binnen bestaande woonwijken behouden dient te blijven.
3. Wonen is betaalbaar en toegankelijk in Almere.
Deze ambitie is uitgewerkt in de opgaven om voldoende sociale woningbouw te realiseren, betaalbare huren te bewerkstelligen en de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten.
4. Almere is een zorgzame en leefbare stad.
Opgaven hierbij zijn dat wordt gestreefd om mensen zo lang mogelijk op eigen benen te laten staan en in hun eigen huis en eigen buurt te laten wonen. Daarnaast zijn voldoende woonzorgvoorzieningen nodig waar mensen terecht kunnen wanneer het op eigen benen staan niet meer lukt.
5. De eindgebruiker staat centraal.
Overgegaan wordt op particulier opdrachtgeverschap op grotere schaal, Almere biedt mensen de kans om, ook met een bescheiden inkomen, hun eigen woning te bouwen. Daarnaast is de opgave om eigenaren, zoals corporaties en beleggers, meer betrokken te laten zijn bij de omgeving om zo de ontplooiingskansen, de verantwoordelijkheid en betrokkenheid van bewoners te vergroten. Verder is het de opgave om te experimenteren met nieuwe vormen van ontwikkeling, waarbij betrokkenheid en zeggenschap hoog in het vaandel staan.

Deze ambities worden in Oosterwold verder ontwikkeld. Met dit Chw bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

5 Milieu- en omgevingskwaliteit

5.1 Inleiding

In de ruimtelijke ordening wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk was een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In het Chw bestemmingsplan Oosterwold wordt een deel van de beoordeling doorgeschoven naar de fase van de vergunningverlening, als ook sprake is van een concreet project. Wel wordt in het Chw bestemmingsplan aangegeven welke afweging op dat moment gemaakt zal worden.

In dit hoofdstuk worden de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving benoemd. Per aspect wordt de huidige situatie weergegeven. Vervolgens is aangegeven wat het effect is van de ontwikkelingsmogelijkheden van het Chw bestemmingsplan Oosterwold en hoe daar in dit plan en/of bij de verdere planuitwerking rekening mee wordt gehouden.

5.2 Milieueffectrapportage

Situatie

Het Chw bestemmingsplan Oosterwold is volgens het Besluit m.e.r. (Wet milieubeheer) m.e.r.-beoordelingsplichtig omdat het plan onder meer de bouw van maximaal 15.000 woningen in de periode tot 2030 mogelijk maakt. Bovendien wordt in het Chw bestemmingsplan gebruik gemaakt van een Passende Beoordeling. Dat maakt het Chw bestemmingsplan ook plan-m.e.r. plichtig.

In een PlanMER worden de milieueffecten van alle activiteiten (niet alleen de m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten) in het plangebied in samenhang onderzocht en beoordeeld.

Bij zowel de structuurvisie RRAAM en de intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold zijn reeds milieueffectrapportages (PlanMER) opgesteld. Het Chw bestemmingsplan bevat geen gedetailleerder kader dan deze structuurvisies. Een nieuwe m.e.r.-procedure bij het Chw bestemmingsplan biedt inhoudelijk dan ook geen meerwaarde.

Het Chw bestemmingsplan is op grond van de aanmelding Crisis- en herstelwet juridisch gelijk aan een bestemmingsplan. Met de Crisis- en herstelwet is geen afwijking van het Besluit MER mogelijk. Het vaststellen van het Chw bestemmingsplan is dan ook m.e.r.-beoordelingsplichtig en omdat een Passende Beoordeling noodzakelijk is, ook plan-m.e.r. plichtig.

Planeffecten

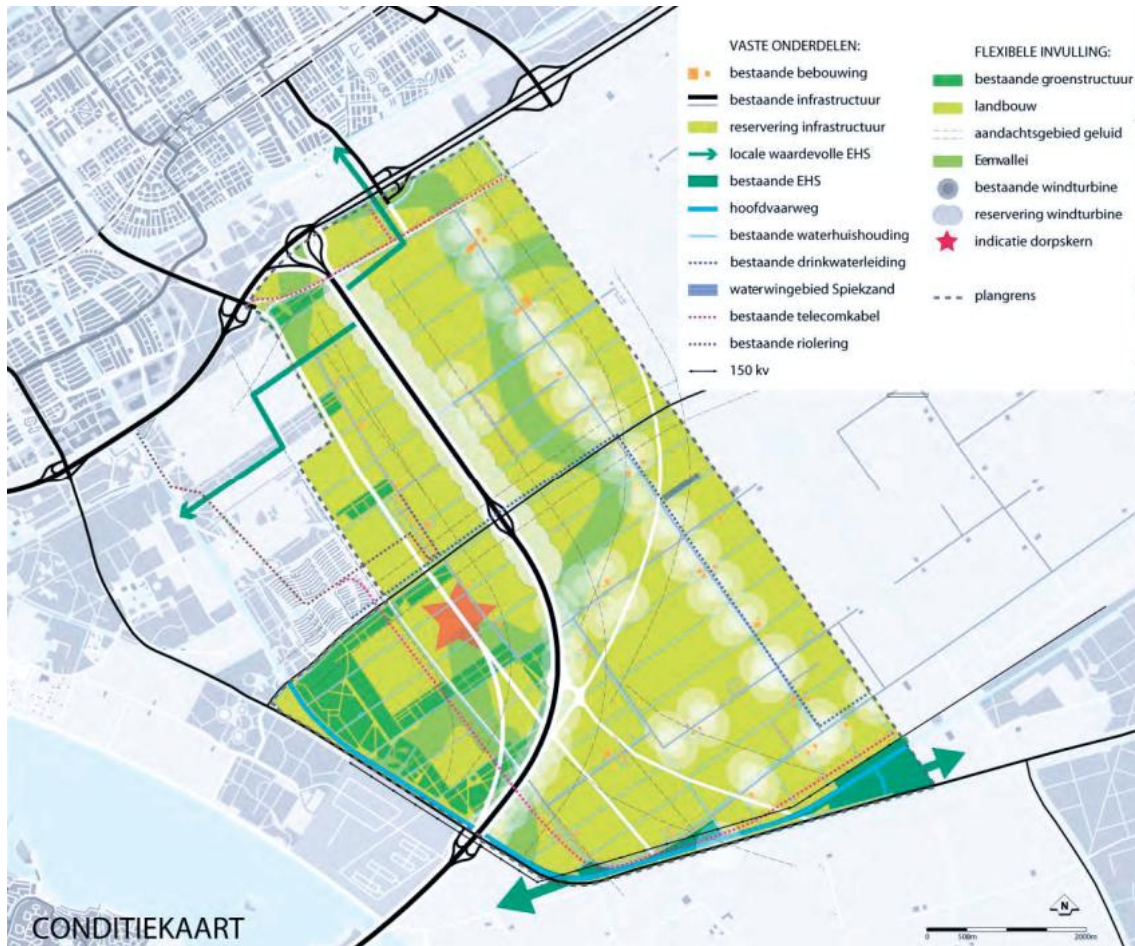
Om aan de procedurele verplichting te voldoen wordt bij het Chw bestemmingsplan de m.e.r.-procedure doorlopen. De milieueffectrapportage³ en de aanvulling op de milieueffectrapportage⁴ die zijn opgesteld bij de structuurvisie Oosterwold worden hiervoor integraal gebruikt. Deze hebben in de periode in de periode van 23 maart 2015 tot en met 13 april 2015 ter inzage gele-

³ Milieueffectrapportage Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, Grontmij, 22 maart 2013

⁴ Aanvulling op de Milieueffectrapportage Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, Grontmij, 18 juni 2013

den. In bijlage 1 bij deze toelichting is zowel de milieueffectrapportage, de aanvulling alsook de nota zienswijzen opgenomen.

De effectbeschrijvingen in het PlanMER hebben geleid tot uitgangspunten en randvoorwaarden die zijn opgenomen in de conditiekaart van de intergemeentelijke structuurvisie. Dit zijn locaties of gebieden waar vanuit een of meer (milieu)thema's aandachtspunten gelden voor eventuele ontwikkelingen. Het uitgangspunt is echter dat bij de ontwikkeling van Oosterwold alle functies overal moeten kunnen worden gerealiseerd, tenzij milieuoverwegingen anders aangeven.



Figuur 5.1 Conditiekaart Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold

Waar actualisering of aanvulling nodig is, wordt dat in deze plantoelichting aangegeven. Dit is opgenomen in het vervolg van dit hoofdstuk.

5.3 Archeologie

Situatie

Voordat het gebied van het IJsselmeer en haar voorgangers water werd, was het land. Het huidige grondgebied van de provincie Flevoland was in die vroege periode ook al bewoond. Dit deel van Zuidelijk Flevoland is potentieel zeer rijk aan behoudenswaardige vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum, het Mesolithicum en het Neolithicum. Resten van bewoning en menselijke aanwezigheid uit deze perioden kunnen worden verwacht in de top van de pleistocene ondergrond en op en in jongere holocene afzettingen. Langs de diverse holocene lopen van de Eem en de zijstromen daarvan, zullen vooral neolithische resten aanwezig zijn. Doordat de sporen uit deze perioden in de duizenden jaren daarna zijn afgedekt met kleiige en venige afzettingen, zijn deze oorspronkelijke waarden vaak nog zeer goed bewaard. Als voorbeeld hiervan kan gedacht worden aan de opgegraven vindplaatsen Hoge Vaart-A27 en de vindplaatsen van de Swifterbantcultuur op de oeverwallen langs de IJssel in Oostelijk Flevoland. Dergelijke, goed bewaarde

resten zijn in Noordwest-Europa zeer zeldzaam. Het wetenschappelijke belang is er onder andere in gelegen dat deze resten uit een periode dateren waarover nog maar weinig bekend is. Er aan voorafgaande leefde men nog vooral van jagen en verzamelen en erna van vooral landbouw en veeteelt. Veel vragen over het wanneer, hoe en waarom van deze veranderingen zijn nog niet (voldoende) beantwoord. Antwoorden die juist gevonden kunnen worden door de verwachte uitstekende conserveringsomstandigheden van vergankelijk (niet-verkoold) organisch materiaal zoals botten, zaden, noten en vruchten. Resten die zeer kwetsbaar zijn voor verstoring en die bijvoorbeeld door contact met zuurstof zullen verdwijnen. Behalve van het voorkomen van resten uit de Steentijd, kan er ook sprake zijn van het voorkomen van resten van scheeps- en vliegtuigwrakken.

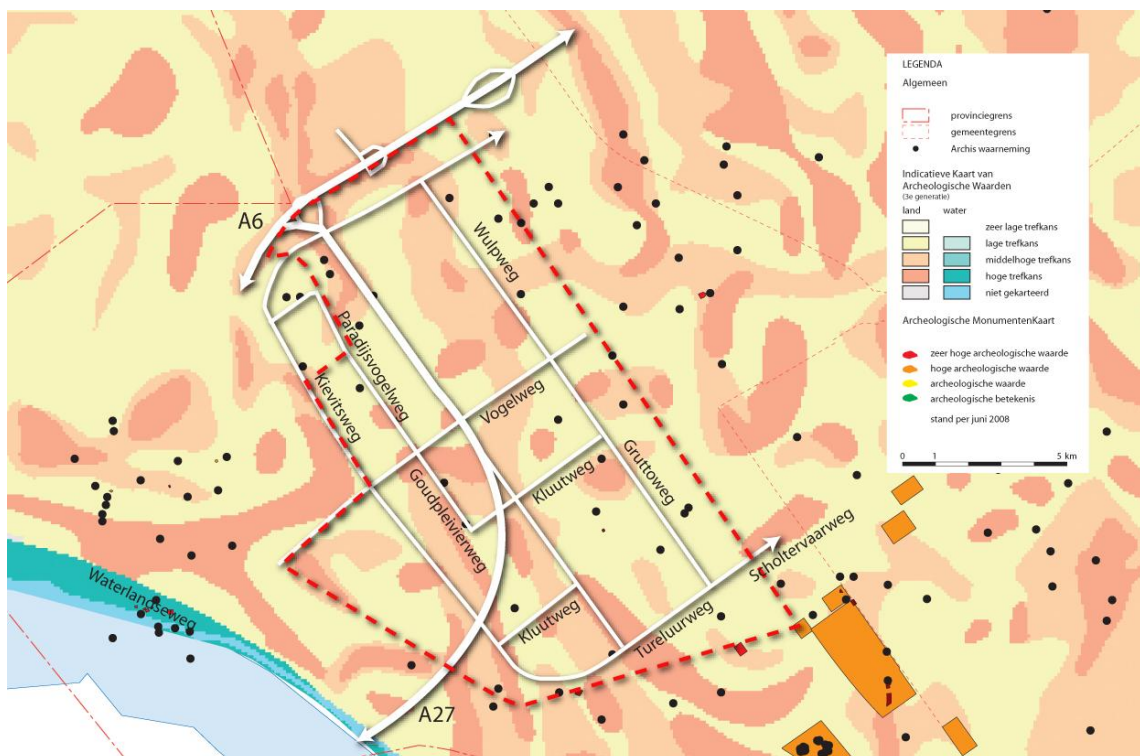
Naast oude menselijke sporen bevinden zich in de ondergrond ook sporen van vroegere landschappen. Het gaat dan om elementen als oude geulsystemen, rivierduinen, zeldzame veenresten en zeer oude bodems. Deze elementen worden aardkundige waarden genoemd. Een groot deel van Oosterwold wordt beschouwd als aardkundig waardevol gebied.

Archeologisch beleid

Om vooraf een beeld te kunnen vormen van de archeologische waarde van een gebied, wordt bij nieuwe ontwikkelingen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In sommige gebieden is echter meer archeologische waarde te verwachten dan in andere. Om te zorgen dat onderzoekskosten vooral aan die gebieden met een hoge verwachting worden besteed, en dus zo effectief mogelijk worden ingezet, wordt archeologisch beleid opgesteld. Dit wordt op provinciaal en gemeentelijk niveau gedaan. Bij het beleid hoort een archeologische verwachtingskaart, waarop is aangegeven waar welk type onderzoek moet worden verricht.

Provincie Flevoland

In figuur 5.2 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van provincie Flevoland ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hierop is aangegeven of een gebied een hoge of lage trefkans op archeologische vondsten heeft en zijn de archeologische waarnemingen die in het verleden zijn gedaan, aangegeven. In het plangebied zijn zowel gebieden met een hoge, als met een lage trefkans aanwezig.



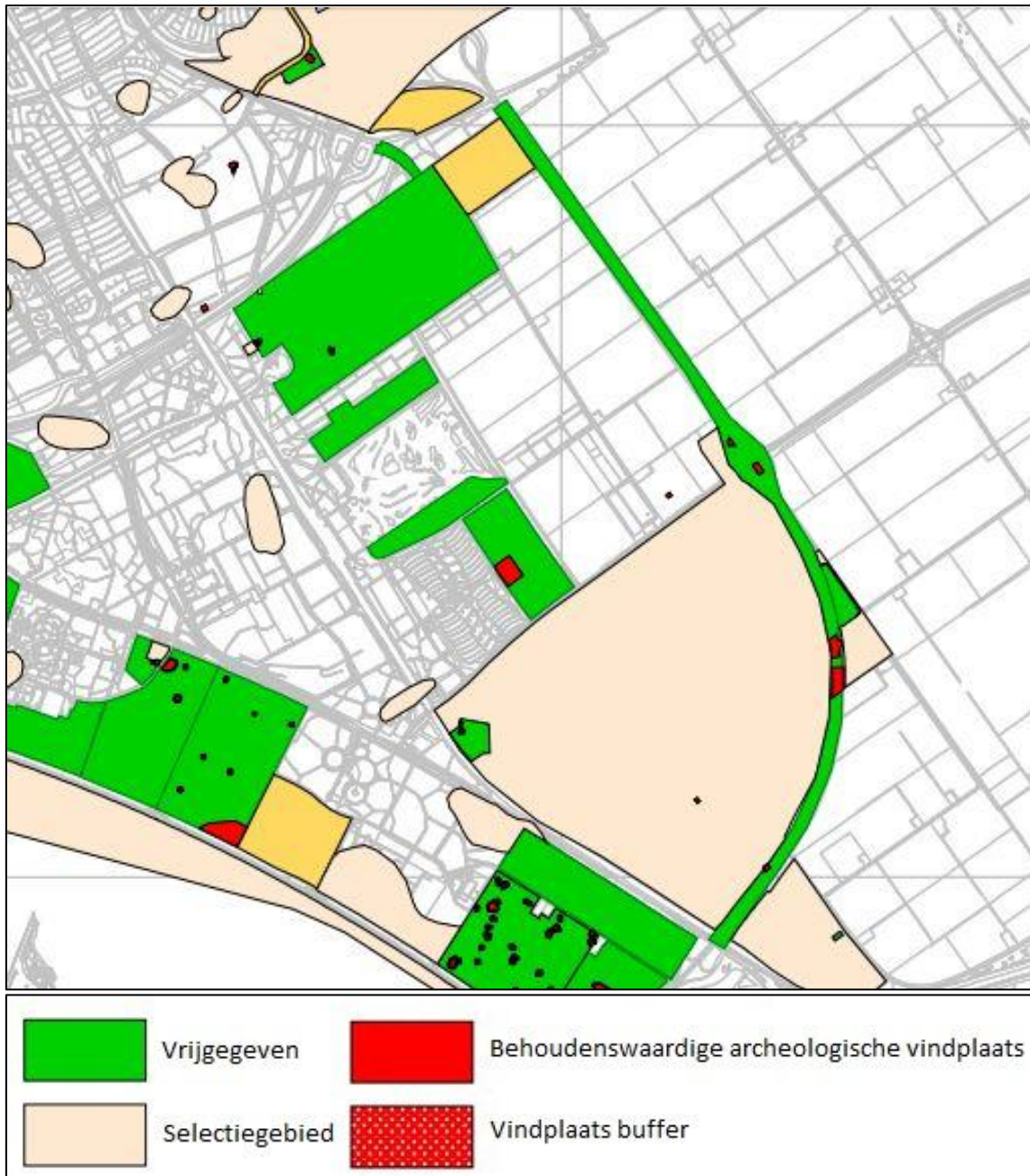
Figuur 5.2 Archeologische verwachtingswaarden en waarnemingen

Bron: Steunpunt archeologie en monumenten Flevoland

Gemeente Almere

De gemeenteraad van Almere heeft in 2009 archeologisch beleid vastgesteld. In figuur 5.3 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Almere weergegeven.

Hierop is te zien dat in het grootste deel van het plangebied bij nieuwe ontwikkelingen, eerst onderzoek plaats moet vinden. Slechts een klein deel is vrijgesteld van onderzoek. Verder zijn er enkele behoudenswaardige archeologische vindplaatsen in het plangebied aanwezig.



Figuur 5.3 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Almere tpv plangebied

Planeffecten

De grootste kans op het aantreffen van archeologische waarden is rondom het voormalige krekenstelsel Eem en op de pleistocene zandondergronden. Dit is ook aardkundig een waardevol gebied. In ISV Oosterwold wordt aangegeven dat dit krekenstelsel de basis vormt voor een landschappelijke structuur door het gebied. Het zal afhangen van de inrichting (bijvoorbeeld wel of geen watergang) of de archeologische waarden in het gebied komen.

Omdat het op dit moment nog onduidelijk is op welke plekken en op welke dieptes de bodem verstoord wordt door de ontwikkeling van Oosterwold, vindt nadere afweging van de archeologische waarden plaats bij de vergunningverlening per project. Hiervoor is een juridische waarborg opgenomen in het Chw bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven op welke wijze de afweging plaatsvindt (beslisboom archeologie).

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Situatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming plaats tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen). Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn overwegend agrarisch. Er is sprake van akkerbouwbedrijven, veehouderijen en een enkele paardenhouderij. Daarnaast is aan de Paradijsvogelweg sprake van gemengde woon-werkfuncties.

Planeffecten

Gemengd gebied

Oosterwold is bij uitstek een gebied waar uiteenlopende activiteiten kunnen plaatsvinden. Afhankelijk van de exacte projecten zal sprake zijn van matige tot sterke functiemenging. Om deze reden wordt bij de beoordeling conform de VNG systematiek uitgegaan van het omgevings-type gemengd gebied. De reguliere richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden worden, conform de systematiek van de VNG richtlijn, in Oosterwold met één afstandsstap verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Verdere reducties zijn niet in algemene zin te verantwoorden, maar vragen om een afweging op maat. De reductie wordt niet toegepast voor het aspect gevaar omdat voor activiteiten waarbij gevaar het maatgevende aspect is voor de richtafstanden vrijwel altijd specifieke regelgeving geldt. In de planregels is een waarborg opgenomen zodat de afweging op het moment van vergunningverlening plaatsvindt.

Geen hinder buiten de kavelgrens

De nadere afweging tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende activiteiten vindt plaats in het kader van de vergunningverlening. Uitgangspunt voor het Chw bestemmingsplan is dat de hinder van activiteiten niet buiten de eigendomsgrens komt. Een activiteit die hinder veroorzaakt kan dan ook alleen worden toegelaten als rondom het terrein van de inrichting de gronden worden aangekocht en ingericht waar zodat de omliggende gronden geen beperkingen ondervinden. In het Chw bestemmingsplan is de afweging opgenomen die daarbij wordt toegepast.

Ruimte voor vrijwillige acceptatie hinder

Het Chw bestemmingsplan maakt een uitzondering voor activiteiten die gelijktijdig in één vergunning worden aangevraagd. Deze activiteiten kunnen op kortere afstand van elkaar worden toegestaan. Ook hierbij geldt de voorwaarde dat naar de omgeving geen hinder mag uitgaan. Dit maakt het mogelijk om enkele bedrijven bij elkaar te situeren, met een gezamenlijke hinderzone. Ook de situatie waarbij een (bedrijfs)woning in de hinderzone van een bedrijf geplaatst wordt is denkbaar, zolang beide functies in één vergunning worden aangevraagd.

Bij het beoordelen van de milieuzonering tussen een hindergevoelige en hinderveroorzakende activiteit die vrijwillig en in een vergunning op kortere afstand van elkaar worden gevestigd, worden eveneens de richtafstanden van VNG gehanteerd. Daarbij kiest de gemeente er voor om voor alle aspecten met uitzondering van het aspect gevaar een maximale reductie toe te staan van twee stappen. Dit betekent dat een categorie 3.1 bedrijf (de maximale bedrijfscategorie die in het Chw bestemmingsplan is voorzien) in principe op 10 meter van een woning is in te passen, zolang zowel de eigenaar van het bedrijf als van de woning daar mee instemmen via een gezamenlijke vergunningaanvraag.

5.5 Bodemkwaliteit

Situatie

De bodem van het plangebied ligt op de bodem van de voormalige Zuiderzee. In het zand en de oorspronkelijke zeebodem (klei) zijn historisch geen bodemverontreinigingen te verwachten, met uitzondering van nog niet geborgen vliegtuigwrakken of vliegtuigdelen uit de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog met bijbehorende verontreinigingen (brandstoffen, radioactieve componenten en munitie en bommen).

De bodemkwaliteitskaart geeft een eerste indicatie voor de bodemkwaliteit in het gebied. De bodemkwaliteit is overwegend in lijn met de huidige functie van het gebied landbouw / natuur. Aandachtspunten zijn de tracés en wegbermen van de oude polderwegen en N-wegen.

Planeffecten

De nadere afweging van de bodemkwaliteit vindt plaats bij de vergunningverlening per project. Hiervoor is een juridische waarborg opgenomen in het Chw bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven op welke wijze de afweging plaatsvindt (beslisboom bodemkwaliteit).

5.6 Ecologie

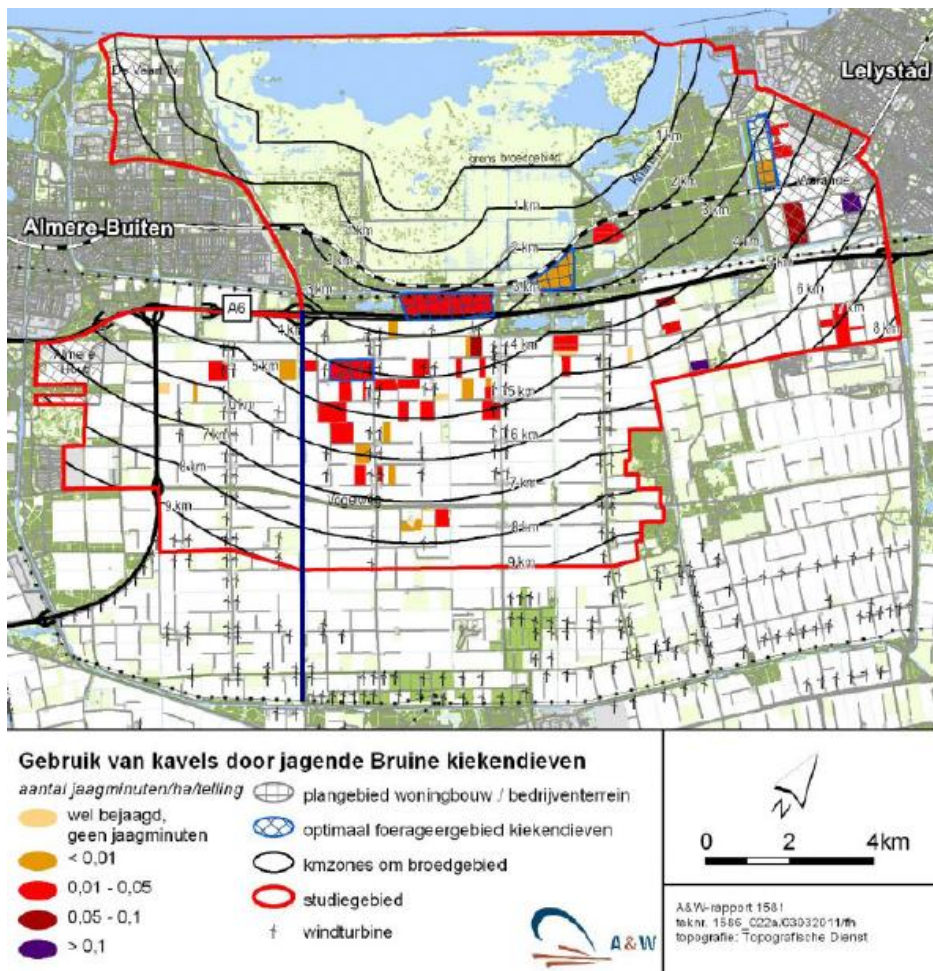
Situatie

Een bronnenonderzoek is uitgevoerd met als doel een overzicht te krijgen van de beschikbare informatie met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en gebieden in het plangebied en omgeving. Hiervoor zijn gegevens verkregen uit de NDFF. Voor de ligging van de ecologische hoofdstructuur, weidevogelgebieden en andere provinciale natuurgebieden is gebruikt gemaakt van de website van de provincie Flevoland. Informatie over Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is afkomstig uit de gebiedendatabase van het ministerie van Economische Zaken.

Gebieden, Natura 2000

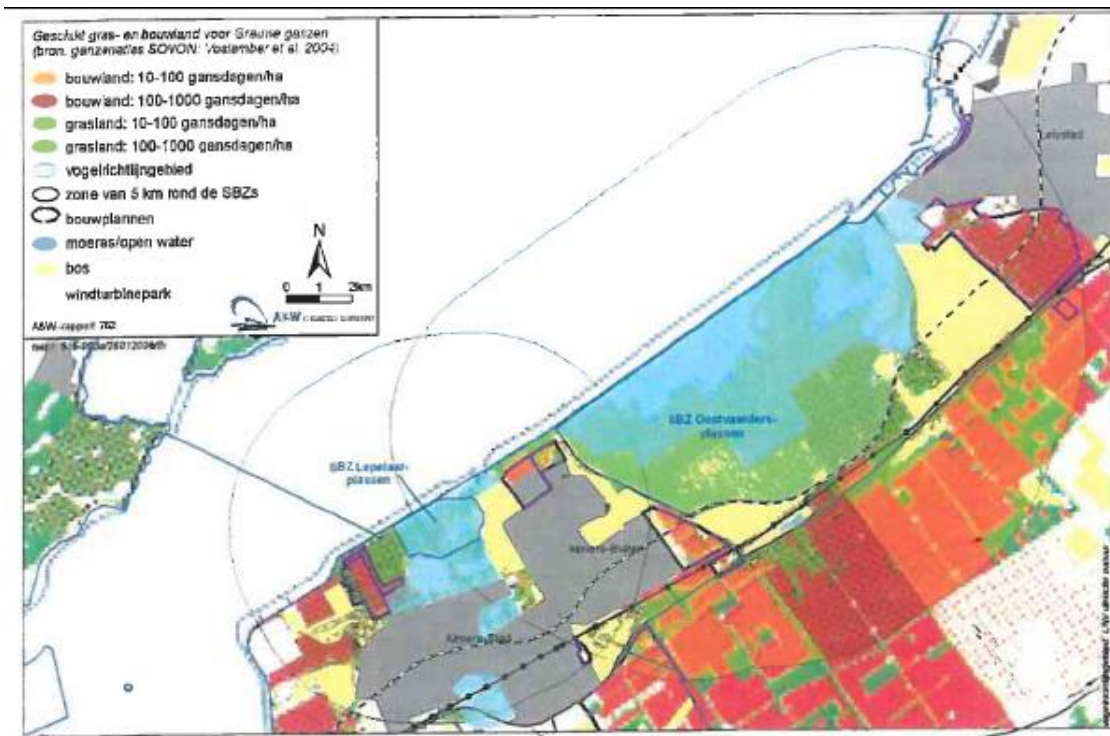
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Oostvaardersplassen op een afstand van circa 1,8 km van het plangebied. In de bredere omgeving liggen de Natura 2000-gebieden IJsselmeer, Markermeer & IJmeer, Eemmeer & Gooimeer Zuidoever, Lepelaarsplassen en Naardermeer.

Het plangebied heeft alleen een ecologische relatie met de bruine en blauwe kiekendief en met grasetende watervogels uit het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen. Uit een studie van Altenburg & Wymenga (2011) naar het foerageergedrag van kiekendieven uit de Oostvaardersplassen blijkt dat het plangebied geschikt foerageergebied voor de bruine en blauwe kiekendief bevat en dat beide soorten daar ook daadwerkelijk foerageren.



Figuur 5.4 Gebieden met geschikt foerageergebied van de bruine kiekendief.
Deze figuur is overgenomen uit Altenburg & Wymenga, 2011

De gras- en planteneters van de Oostvaardersplassen foerageren op de gras- en landbouwgebieden in de omgeving van het Natura 2000-gebied. De relevante gebieden zijn opgenomen in figuur 5.5.



Figuur 5.5 Gebieden met geschikt foerageergebied van de grauwe gans.
Deze figuur is overgenomen uit Altenburg & Wymenga, 2006

Gebieden, ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is deels gelegen binnen de contouren van het Natuur Netwerk. Deze gebieden liggen ten dele in Boswachterij Almeerderhout en ten dele in de ecologische verbingszone Hoge Vaart (zie figuur 5.4). De overige delen van het plangebied bevinden zich buiten het Natuur Netwerk (bron: www.flevoland.nl). Rondom het plangebied liggen ook gebieden die zijn aangewezen als Natuur Netwerk, namelijk Boswachterij Almeerderhout, EVZ Hoge Vaart. Het deel behorend bij Almeerderhout, wat binnen het plangebied ligt (oostkant) heeft een oppervlakte van circa 12,5 ha en de EVZ Hoge Vaart circa 131 ha.

Natuur Netwerkgebied 'Boswachterij Almeerderhout'

De Boswachterij Almeerderhout is een aaneengesloten opengesteld bosgebied (voornamelijk bestaand uit populieren) op klei. Het bosgebied wordt afgewisseld met graslanden, akkers en een beek. Almeerderhout wordt aan de noordzijde begrenst door de snelweg A6 en aan de oostzijde door de snelweg A27. Het gebied wordt doorkruist door de provinciale wegen N305 en N708 en de watergangen Hoge Vaart en Waterlandse Tocht. Het Almeerderhout heeft een oppervlak van ruim 1.400 ha, waarvan 635 ha binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk ligt.

Binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk zijn in het gebied nagenoeg geen kunstmatige lichtbronnen aanwezig. De belangrijkste lichtvervuiling komt van Almere Haven, de A6 en de Waterlandseweg.



Figuur 5.6 Ligging van de Ecologische Hoofdstructuur, ter hoogte van het plangebied Oosterwold (bron www.flevoland.nl).

Gemeentelijke beleid

Uit het Ecologisch Masterplan van de gemeente Almere komt naar voren dat in het plangebied een gemeentelijke ecologische verbindingszone is gelegen. Ook langs het plangebied ligt een gemeentelijke ecologische verbindingszone. Binnen de gemeente Almere is het Ecologisch Masterplan vastgesteld beleid.



Figuur 5.7 Ligging van de Ecologische structuur van Almere (Bron: Ecologisch Masterplan Almere)

Soorten

In het plangebied komen (naar verwachting) verschillende beschermde soorten planten en dieren voor. Verspreidingsgegevens uit de NDFF laten het voorkomen van de algemeen beschermde plantensoorten brede wespenorchis en grote kaardenbol (tabel 1 Ffwet) en overige beschermde soorten moeraswespenorchis, rietorchis, wilde marjolein en gele helmbloem (tabel 2 Ffwet) zien. Aan algemeen beschermde diersoorten zijn diverse soorten muizen, mol, egel, ree, konijn, vos, gewone pad, bruine kikker en meerkikker (tabel 1 Ffwet) in het plangebied waargenomen. Waarnemingen van beschermde vissen zijn niet bekend, maar soorten als kleine modderkruiper en bittervoorn worden wel in het plangebied verwacht. Ditzelfde geldt voor de ringslang, die mogelijk delen van het plangebied als foerageergebied gebruikt. Verder zijn waarnemingen van de zwaarder beschermde bever (tabel 3 Ffwet) bekend uit watergangen in en langs het plangebied. Voor een soort als steenmarter (tabel 2 Ffwet) bevat het plangebied ook geschikte biotoop, hoewel er geen waarnemingen van de soort bekend zijn uit het plangebied. Uit de NDFF zijn wel waarnemingen van verschillende vleermuissoorten bekend uit het plangebied. De soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, watervleermuis en rosse vleermuis zijn foeragerend in het plangebied waargenomen. In het plangebied is geschikte biotoop aanwezig voor diverse vogelsoorten. Naar verwachting broeden diverse algemeen voorkomende (zang)vogelsoorten in het plangebied. De aanwezige bebouwing in het plangebied biedt geschikte broedmogelijkheden voor de jaarrond beschermde huismus en voor de kerkuil (bij diverse boerderijen in het plangebied hangen nestkasten voor de kerkuil). Verder bevat het plangebied geschikt foerageergebied voor diverse soorten ganzen, eenden en steltlopers, meeuwen (o.a. zwartkopmeeuw en kokmeeuw) en roofvogels als buizerd, torenvalk, sperwer, bruine kiekendief en blauwe kiekendief. De beide kiekendiefsoorten broeden in de Oostvaardersplassen, maar uit onderzoek is gebleken dat ze onder meer in het plangebied van Oosterwold hun voedsel zoeken. In het verleden is de grauwe kiekendief ook broedend aangetroffen in het plangebied (bij de Tureluurweg), maar recent is de soort niet meer in het plangebied waargenomen.

Planeffecten

Gebieden, Natura 2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Oostvaardersplassen op een afstand van ca. 1,8 km van Oosterwold. Op basis van afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden en de effectafstand van ingrepen in het plangebied, zijn alleen de volgende verstoringsaspecten relevant:

- stikstofdepositie;
- recreatie;
- geluid;
- verlies aan leefgebied van kwalificerende soorten die in het plangebied foerageren.

In de passende beoordeling van DHV (2012) voor het Rijk Regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer (RRAAM) is uitgebreid ingegaan op mogelijke effecten van het plan als gevolg van deze aspecten op Natura 2000-gebieden. Oosterwold maakt onderdeel uit van RRAAM, maar betreft slechts een klein deel van het totale project. In onderstaande effectbeoordeling van de aspecten wordt gebruik gemaakt van deze informatie.

Stikstofdepositie

Uit de stikstofberekeningen van DHV blijkt dat geen toename aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden optreedt als gevolg van wonen, recreatie en infrastructuur. Een verslechtering van de kwaliteit van natuurlijke habitats of habitats van soorten van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie kan derhalve worden uitgesloten. Een verslechtering van de kwaliteit van habitats of habitats van soorten van Natura 2000-gebieden als gevolg van het plan Oosterwold kan derhalve ook met zekerheid worden uitgesloten.

Voor stikstofdepositie is een programma opgesteld: de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof). Dit programma heeft tot doel de stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden te verlagen, zonder dat te star met kleine uitbreidingen van boerenbedrijven om hoeft worden gegaan. Op

het grondgebied van Flevoland liggen geen Natura 2000-gebieden die gevoelig zijn voor stikstof. Daarnaast worden in dit Chw bestemmingsplan beperkte mogelijkheden gegeven voor intensieve veehouderijen. Ontwikkelingen kunnen daarom binnen de PAS worden afgehandeld. Bovendien ligt het Almeerse deel van Oosterwold, waar dit Chw bestemmingsplan betrekking op heeft, op dusdanige afstand van Natura 2000-gebied (meer dan 6 kilometer) dat effecten uitgesloten zijn.

Worst case invulling met agrarische bedrijven en chemische industrie

In de aanvulling op het MER is een worst case beschouwing van de maximale stikstofdepositie opgenomen die als gevolg van Oosterwold kan ontstaan. Daarbij is uitgegaan van de maximale uitstoot die in theorie kan optreden als het gebied wordt ingevuld met agrarische bedrijven en chemische industrie.

Om een worst case situatie te kunnen bepalen voor stikstofdepositie van agrarische bedrijfsvoering is een vergelijking gemaakt tussen emissies uit glastuinbouw en (intensieve) veehouderij. Ten behoeve van de verwarming en de verlichting van de kassen vindt in de WKK-installaties normaliter verbranding van aardgas plaats. Bij de verbranding van aardgas wordt NO_x geëmitteerd. Uit een recent plan waarbij stikstofberekeningen zijn uitgevoerd voor 75 ha aan nieuwe glastuinbouw, blijkt dat sprake is van een totale emissie van circa 60.000 kg/jr. Dit komt neer op een uitstoot van circa 800 kg/ha/jr.

De NO_x emissie vanuit een (intensieve) veehouderij is niet eenvoudig generiek te bepalen, omdat deze afhankelijk is van o.a. staltype en dieren aantallen. Uit het Besluit Huisvesting blijkt echter dat de uitstoot van 800 kg/ha/jr vanuit glastuinbouw al vrij snel wordt overschreden door een gemiddelde (intensieve) veehouderij. Zo is de uitstoot van een vrij klein agrarisch bedrijf (RAV Code D1.3.12.4) met 1.200 dieren ook circa 800 kg/ha/jr. Daardoor kan geconcludeerd worden dat een hectare gevuld met (intensieve) veehouderij gemiddeld meer stikstof uitstoot dan een hectare gevuld met glastuinbouw. Invulling van de functie agrarisch met (intensieve) veehouderij leidt dus tot een worstcase benadering.

In Oosterwold is een oppervlakte van 1.869 ha bestemd als agrarisch. Uit toetsingen van bestemmingsplannen buitengebied waarbij soortgelijke of grotere oppervlaktes aan agrarische bedrijfsvoering zijn bestemd, blijkt dat de effectafstand van stikstofdepositie bij invulling met overwegend intensieve veehouderij maximaal ongeveer 10 km bedraagt. Een volledige invulling met intensieve veehouderij (worst case benadering) leidt derhalve mogelijk tot een toename van stikstofdepositie op enkele Natura2000-gebieden in de omgeving van Oosterwold.

In Oosterwold is een oppervlakte van 135 ha bestemd voor bedrijvigheid. Er worden in de structuurvisie in principe geen milieucategorieën uitgesloten, dus is in een worst case benadering uitgegaan van milieucategorieën met de hoogste uitstoot aan stikstof. Dit betreft chemische bedrijvigheid met een NO_x emissie van 7.700 kg/ha/jr. Uit toetsingen van bestemmingsplannen van bedrijventerreinen waarbij chemische bedrijven in de hoogste milieucategorieën zijn toegestaan, zoals bedrijventerrein Oosterhorn, blijkt dat de effectafstand van stikstofdepositie minimaal enkele tientallen kilometers bedraagt. Maar dit is sterk afhankelijk van diverse parameters zoals het emissiepunt en de terreinruwheid. Een volledige invulling met de zwaarste categorie (chemische) bedrijven (worst case benadering) leidt derhalve mogelijk tot een toename van stikstofdepositie op enkele Natura2000-gebieden in de omgeving van Oosterwold.

In het Chw bestemmingsplan zijn nieuwe intensieve veehouderijen en bedrijven in de hoogste milieucategorieën uitgesloten. Daardoor kan geen sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden. Naar verwachting kunnen de mogelijke ontwikkelingen rondom bestaande intensieve veehouderijen plaatsvinden in het kader van de programmatische aanpak stikstofdioxide (PAS). Vanwege de afstand tot de nabijgelegen relevante Natura2000-gebieden (meer dan 10 kilometer) kan volstaan worden met een melding.

Recreatie

Uit de passende beoordeling blijkt dat een significante verstoring van kwalificerende (vogel)soorten van omliggende Natura 2000-gebieden kan worden uitgesloten.

Een significante verstoring van kwalificerende (vogel)soorten van het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen als gevolg van het plan Oosterwold kan derhalve ook met zekerheid worden uitgesloten.

Geluid

Uit de passende beoordeling blijkt dat het plan RRAAM tot een geluidstoename van minder dan 1 dB leidt op het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen. Een geluidstoename van minder dan 1 dB is zo gering, dat hiervan geen negatieve effecten zijn op beschermde soorten. Een significante verstoring van kwalificerende (vogel)soorten van het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen als gevolg van het in omvang veel geringere plan Oosterwold kan derhalve ook met zekerheid worden uitgesloten. Andere Natura 2000-gebieden liggen op veel grotere afstand, waardoor een significante verstoring van kwalificerende soorten van andere Natura 2000-gebieden met zekerheid kan worden uitgesloten.

Verlies aan leefgebied van kwalificerende vogelsoorten

Uit de beschrijving van de huidige situatie blijkt dat binnen het plangebied geschikt foerageergebied aanwezig is voor de kwalificerende vogelsoorten bruine kiekendief en blauwe kiekendief voor het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen. Met name voor de blauwe kiekendief geldt dat de soort in een (zeer) ongunstige staat van instandhouding is en momenteel met 1 broedpaar (2011) onder het instandhoudingsdoel van 4 broedparen zit. Dit betekent dat ieder verlies aan leefgebied voor de soort mogelijk tot een significant negatief effect leidt. Kiekendieven foerageren overwegend in muizenrijk agrarisch gebied tot een afstand van ca. 6 km van de broedplaats (Oostvaardersplassen). Het gehele plangebied ligt daarmee binnen het bereik van kiekendieven uit de Oostvaardersplassen. Als gevolg van de voorgenomen ingreep wordt door verlies aan leefgebied en een toename van verstoring, het plangebied grotendeels ongeschikt als leefgebied voor de bruine en blauwe kiekendief. Zonder maatregelen leidt dit naar verwachting tot een significante verslechtering van het leefgebied van beide kiekendiefsoorten, omdat verlies aan foerageergebied kan leiden tot verlies aan broedparen van de bruine en blauwe kiekendief. In het plangebied is momenteel circa 600 ha landbouwgrond aanwezig dat binnen het bereik van kiekendieven uit de Oostvaardersplassen ligt. Ongeveer de helft daarvan kan als (sub)optimaal foerageergebied worden beschouwd (Altenburg & Wymenga 2011). Het verlies aan ca. 300 ha leefgebied voor de bruine en blauwe kiekendief kan gemitigeerd worden door agrarisch gebied elders binnen het bereik van beide soorten vanuit de Oostvaardersplassen te optimaliseren. Hiervoor geldt een omrekenfactor van agrarische gronden naar optimaal foerageergebied van 15:1. Voor Oosterwold betekent dit dat 20 ha agrarisch gebied optimaal geschikt gemaakt dient te worden ter mitigatie van het verlies aan suboptimaal leefgebied binnen het plangebied.

De grauwe gans, kolgans, brandgans, smient en wilde zwaan ruien, rusten en slapen voornamelijk 's winters in het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen en foerageren op de omliggende landbouwgronden, waaronder die binnen het plangebied. De aantallen van deze vogels kunnen alleen in stand worden gehouden wanneer rond de Natura 2000-gebieden een bepaald areaal aan foerageergebied aanwezig is. Ganzen zijn in staat om grotere afstanden te overbruggen op zoek naar voedsel. Maar hoe groter de afstand wordt, des te groter het energieverbruik. Energetisch gezien zijn foerageergebieden nabij rust- of slaaplocaties optimaler. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen in Oosterwold gaat er circa 600 ha potentieel geschikt foerageergebied van graseters (ganzen, kleine zwaan, smient) verloren. Om een significante verslechtering van het habitat van kwalificerende ganzen, eenden en zwanen uit het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen te voorkomen, dient elders agrarisch gebied optimaal geschikt gemaakt te worden ter mitigatie van het verlies aan leefgebied binnen het plangebied. Overigens geldt dit effect alleen voor het Zeewoldse deel van Oosterwold. Het Almeerse deel van Oosterwold ligt op dermate grote afstand van het Natura 2000-gebied dat een effect is uitgesloten.

Per project wordt een (financiële) bijdrage gevraagd voor de ontwikkeling van optimaal geschikt leefgebied voor zowel de bruine en blauwe kiekendief en de graseters. Het bevoegd gezag voor de vergunningverlening draagt zorg voor de inrichting van het leefgebied. Dit loopt gelijk op met de ontwikkeling van Oosterwold, zodra ook kavels in het Zeewoldse deel van Oosterwold worden uitgegeven. De gemeente houdt in een monitoringssysteem bij welke ontwikkelingen plaatsvinden en draagt zorg voor de compensatie. Er wordt een monitoringssysteem uitgewerkt dat in werking treedt zodra in het Zeewoldse deel van Oosterwold ontwikkelingen plaatsvinden.

Gebieden, Natuur Netwerk Nederland

Binnen de begrenzing van Oosterwold bevindt zich een oppervlakte van 12,5 ha aan Natuur Netwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur), ter hoogte van de zuidwest grens van het plangebied (Almeerderhout). Ook bevinden er zich ecologische verbindingzones.

Ingrepen binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk kunnen leiden tot het aantasten van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk. Dit is alleen toegestaan wanneer sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang, er geen andere alternatieven zijn en het verlies aan areaal gecompenseerd wordt. Aantasting van het Natuur Netwerk kan worden voorkomen door geen ingrepen binnen deze gebieden te plannen die van invloed kunnen zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk. Dit betreft met name ingrepen waarvan verstoring op de omgeving uitgaat, zoals woningbouw of bedrijvigheid.

Aangezien er in het plangebied voldoende ruimte is om ontwikkelingen te ontplooiën wordt er vanuit gegaan dat het bestaande Natuur Netwerk niet aangetast zal worden door ingrepen binnen de begrenzing. In het Chw bestemmingsplan is een juridische waarborg opgenomen voor de instandhouding en ontwikkeling van de Natuur Netwerk -gebieden. Daarnaast vindt een zorgvuldige afweging plaats bij projecten, via de beslisboom 'ecologie'.

Boswet

Het Kathedralenbos ligt niet binnen het Natuur Netwerk en heeft daarom ook niet de daarbij behorende bescherming. Hier zijn de ontwikkelregels van toepassing. Wel valt het Kathedralenbos binnen de begrenzing van de Boswet (zie figuur 5.8) en dient deze dus te worden toegepast. Dit betekent dat bij het kappen van bomen een melding moet worden gedaan. Bovendien is sprake van een herplantplicht.

Onder de Boswet vallen alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are of, als het een rijbeplanting betreft, uit meer dan 20 bomen bestaan. Een aantal boomsoorten valt niet onder de boswet. Dit zijn linde, paardenkastanje, Italiaanse populier en treurwilg. Ook éénrijige beplantingen van populier en wilg langs landbouwgronden vallen niet onder de Boswet, net als boomgaarden en kwekerijen van kerstbomen of van bosplantsoen. Ten aanzien van de vraag in hoeverre kapmelding en herplant noodzakelijk is, dient te worden bepaald wat aan houtopstand zal verdwijnen, voor zover deze niet binnen de voornoemde uitgesloten categorieën vallen.



Figuur 5.8 Begrenzing Boswetgebied

Soorten

In het plangebied komen (naar verwachting) verschillende beschermde soorten voor. Verspreidingsgegevens uit de NDFF laten het voorkomen van beschermde soorten vaatplanten, zoogdieren, amfibieën en vogels binnen de begrenzing van het plangebied zien. Van deze soorten zijn rietorchis (tabel 2 Ffwet), vleermuizen (tabel 3 Ffwet) en vogels zwaarder beschermd. Andere zwaarder beschermde soorten die voor zouden kunnen komen zijn kleine modderkruiper (tabel 2 Ffwet), bittervoorn en ringlang (tabel 3 Ffwet). Effecten op deze soorten/soortgroepen kunnen ertoe leiden dat een ontheffing op grond van artikel 75 Flora- en faunawet noodzakelijk is. Aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen van zwaarder beschermde soorten kan worden voorkomen door geen ingrepen uit te voeren op plaatsen waar deze functies voor zwaarder beschermde soorten aanwezig zijn.

Algemeen geldt dat er in Oosterwold ook circa 740 hectare beschikbaar is voor groene functies, in het bijzonder de Eemvallei. Bij een goede inrichting hiervan ontstaan er voor verschillende (nieuwe) soorten kansen op nieuw leefgebied. Daarmee wordt verwacht dat effecten op soorten niet optreden danwel voldoende worden gecompenseerd binnen het plangebied.

De soortenbescherming is per project goed af te wegen. In het Chw bestemmingsplan is via de beslisboom 'ecologie' een juridische waarborg opgenomen voor een zorgvuldige afweging bij concrete projecten.

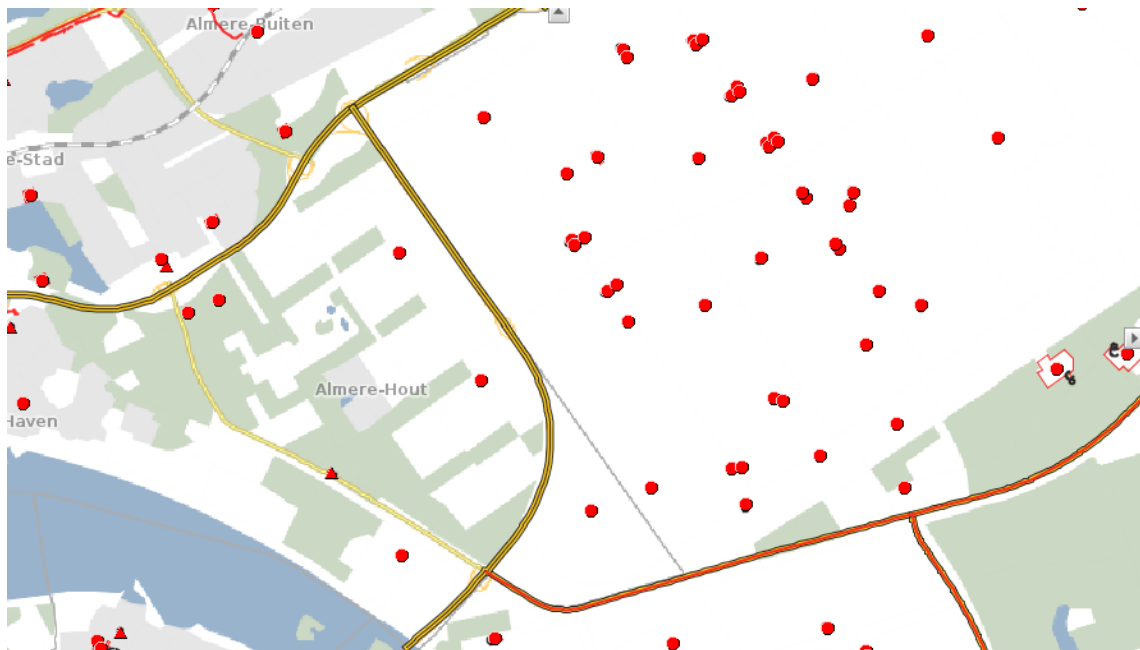
5.7 Externe veiligheid

Situatie

Externe veiligheid heeft betrekking op gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichting. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het Besluit Risico Zware Ongevallen (BRZO) vallen, zoals LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR).

In figuur 5.9 zijn de bestaande risicobronnen in en rondom het plangebied weergegeven. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt. Wel bevindt zich op de hoek Waterlandseweg/Vogelweg een LPG-tankstation. Ook bevinden zich enkele propaantanks in het plangebied. Er zijn geen ondergrondse buisleidingen aanwezig. De PR-contouren beperken zich meestal tot de eigendomsgrens. Over de A6, de A27 en de Waterlandseweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Volgens de RNVGS hebben deze wegen een veiligheidszone van 0 m. Dat betekent dat deze wegen vanuit externe veiligheid geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van Oosterwold.

Langs de zuidzijde van het plangebied loopt een hoogspanningstracé. Bij de ontwikkeling van Oosterwold dient rekening te worden gehouden met een indicatieve zone voor magneetvelden van 80 meter ter weerszijden van de hoogspanningstracé (www.RIVM.nl).



Figuur 5.9

Risicobronnen ter plaatse van plangebied

Bron: risicokaart.nl



Figuur 5.10

Hoogspanningstracé aan zuidzijde plangebied

Planeffecten

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

In de huidige situatie en autonome ontwikkeling zijn er binnen het plangebied geen inrichtingen aanwezig die leiden tot een plaatsgebonden risico of een groepsrisico. Dat betekent dat er geen activiteiten plaatsvinden die beperkingen opleggen aan de omgeving. Bij de ontwikkeling van Oosterwold komen er in principe geen bedrijven die vallen onder de BEVI. Indien dergelijke bedrijven er wel komen, dan zal op basis van het REVI een veiligheidsafstand worden gehanteerd tot omliggende gevoelige bestemmingen.

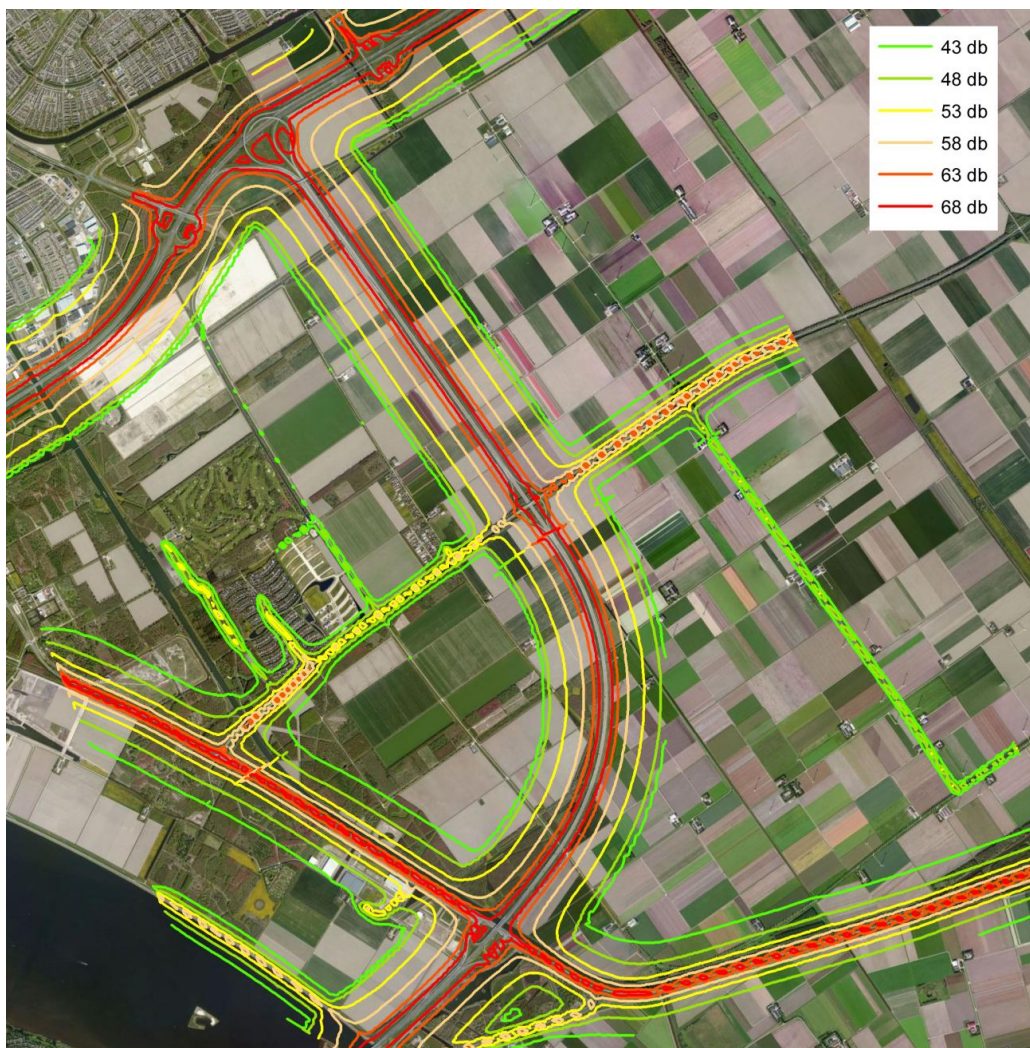
De aanwezige windturbines leveren wel beperkingen op voor de (bouw)mogelijkheden op omliggende gronden. Via de beslisboom 'Bedrijven en milieuzonering' vindt op het moment van vergunningverlening een afweging plaats van dit aspect. Bij overige bedrijfsmatige activiteiten worden de VNG richtlijnen met betrekking tot het aspect gevaar in acht genomen. De ontwikkeling van Oosterwold leidt daardoor niet tot een verhoging van het plaatsgebonden risico en of groepsrisico.

In het Chw bestemmingsplan is een voorwaarde opgenomen dat binnen de magneetveldzone van de hoogspanningslijn geen gevoelige bestemmingen ontwikkeld worden, conform het beleidsadvies van het Rijk. Daarmee worden in Oosterwold geen nieuwe situaties gecreëerd waarbij gevoelige bestemmingen binnen de 0,4 microTesla zone van een hoogspanningsverbinding liggen.

5.8 Geluid

Situatie

De belangrijkste geluidbron in het plangebied is het verkeer. Het gaat dan met name om verkeersgeluid van de rijkswegen A6 en A27, en de provinciale wegen N305 (Waterlandseweg/Gooiseweg) en N708 (Vogelweg). Om de huidige geluidniveaus langs de wegen in het plangebied inzichtelijk te maken zijn op basis van de verkeersberekeningen geluidsberekeningen uitgevoerd. Wat met name opvalt zijn de geluidsniveaus langs de A6 en A27, de 48 dB contour ligt bij deze wegen op circa 500 m afstand van de weg. In de onderstaande figuur zijn de geluidcontouren van het wegverkeer weergegeven.



Figuur 5.11 Geluidcontouren wegverkeer huidige situatie

Een andere geluidbron in het gebied zijn de circa 55 windturbines langs de A27 (tussen de Waterlandseweg en de Kluutweg), de Wulpweg en de Gruttoweg.

Circa 15 km ten noordoosten van het plangebied ligt luchthaven Lelystad. De luchthaven is momenteel met name van belang voor de kleine luchtvaart. In 2009 vonden er 127.583 vlieg-bewegingen plaats (bron: CBS), de laatste jaren neemt dit aantal nauwelijks meer toe. Groot vliegverkeer maakt slechts in zeer beperkte mate gebruik van de luchthaven, in 2008 vonden er 1.228 vliegtuigbewegingen plaats.

In de autonome ontwikkeling zal door de schaa sprong van Almere met 60.000 nieuwe woningen en 100.000 arbeidsplaatsen, de hoeveelheid verkeer sterk toenemen. De infrastructuur zal hierop worden aangepast. De toename van het verkeer zal leiden tot hogere geluidsniveaus langs wegen. Ook voor de autonome situatie zijn de geluidsniveaus langs de wegen in het plan-gebied inzichtelijk gemaakt. De 48 dB contour ligt als gevolg van de hogere verkeersintensitei-ten op iets grotere afstand van de weg.

Luchthaven Lelystad wordt uitgebreid tot een luchthaven van nationaal belang en gaat fungeren als 'twin-luchthaven' van Schiphol. Hiertoe is in een luchthavenbesluit genomen. In het MER is deze uitbreiding meegenomen als autonome ontwikkeling.

Planeffecten

Wegverkeer

Als gevolg van de ontwikkeling van Oosterwold neemt het verkeer toe en daarmee de geluidbe-lasting. Uit de uitgevoerde geluidberekeningen blijkt dat een aantal van de bestaande boerderij-en in gebied te maken krijgen met een hogere geluidbelasting. Dit geldt met name voor de boerderijen langs de Wulpweg/Gruttoweg. In de autonome situatie bedraagt de geluidbelasting hier minder dan 43 dB, na realisatie van Oosterwold loopt deze op tot maximaal 53 dB. De ge-meente acht deze toename van de geluidbelasting aanvaardbaar. De verkeerstoename past bij de transformatie van een overwegend agrarisch gebied naar een gemengd met een grotere variatie in functies. Bovendien blijft de geluidbelasting aanvaardbaar. Bij de optredende geluid-belastingen is het mogelijk om zelfs nieuwe geluidgevoelige functies te realiseren (met het vast-stellen van een hogere grenswaarde).

Bij de bouw van geluidgevoelige bestemmingen en de aanleg of reconstructie van wegen wor-den gehouden met de optredende geluidbelasting en de wettelijke grenswaarden. Dit is ge-borgd in de planregels, via de beslisboom 'geluid'.

Luchtverkeer

De ontwikkeling van Oosterwold krijgt te maken met de uitbreiding van Luchthaven Lelystad dat ten noordoosten van het plangebied ligt. Op basis van het Luchthavenbesluit (1 april 2015 ge-publiceerd) ligt het plangebied Oosterwold buiten de wettelijke geluidscontouren. Wel geldt op een groot gedeelte van het Zeewoldse deel van het plangebied Oosterwold een hoogtebeper-king van 146,3 meter ten opzichte van NAP. Daarnaast is het Zeewoldse deel van Oosterwold deels aangemerkt als laserstraalvrij gebied. Op de gronden gelegen binnen dit gebied is een bestemming voor of een gebruik door een laserstaal die de vliegveiligheid kan verstoren niet toegestaan.

Het Chw bestemmingsplan heeft betrekking op het Almeerse deel van Oosterwold. Hier gelden geen beperkingen vanuit het Luchthavenbesluit.

5.9 Geur

Situatie

In het plangebied komt verspreide agrarische bebouwing voor, met name langs de Paradijsvo-gelweg, Wulpweg en Gruttoweg. De huidige agrarische bedrijvigheid in Oosterwold legt geen grote beperkingen op aan toekomstige ontwikkelingen.

Planeffecten

Via de beslisboom 'bedrijven en milieuzonering' vindt per project een zorgvuldige afweging plaats.

5.10 Landschap en cultuurhistorie

Situatie

Landschap

Het plangebied kan landschappelijk in tweeën worden gedeeld: de noordoostkant van de A27 en de zuidwest kant van de A27. De noordoostkant wordt gekenmerkt door het typische landschap van een droogmakerij: open landbouwgrond waarin alleen de kavels liggen van de boerderijen. De openheid wordt naast de boerderijen alleen doorbroken door de windturbines die verspreid door het hele gebied staan en door laanbeplanting langs de wegen. De zwaar beplante Vogelweg doorsnijdt het gebied in noordzuidrichting en vormt een visuele scheiding in de ruimte. Daarnaast zijn de wegen rondom het agrarische middengebied voorzien van laanbeplanting. Deze laanbeplanting is ook in de toekomst waardevol.

Het grootschalige karakter levert lange zichtlijnen op tot enkele kilometers ver. Het gebied heeft een herkenbaar verkavelingspatroon, bestaande uit rechte wegen en watergangen die het gebied in blokken verdeelt.



Figuur 5.12 Het landschap aan de noordoostkant van de A27

Aan de zuidwestkant van de A27 gaat het open landschap langzaam over in een bosrijke omgeving. Langs de A27 liggen nog akkervelden, richting de N305 gaat dit, vooral ten zuiden van de N706 (Vogelweg) over in bosgebied.



Figuur 5.13 Het landschap aan de zuidwestkant van de A27

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde van het gebied is gekoppeld aan de ontpoldering van het gebied tussen 1959 en 1968. De waarden zitten hem in de rationele verkaveling, die gekoppeld is aan het afwateringssysteem van sloten, tochten en vaarten, en het ontsluitingssysteem van hoofd- en ontsluitingswegen. Alles vormt één systeem en is vervolgens de basis geweest voor de diverse inrichtingsacties in de decennia daarna. Daarmee is het ook de basis geweest voor de maat en schaal van het landschap in het plangebied. De landschappelijke en cultuurhistorische waarde is daarom direct verbonden aan de ontginning, aanleg en inrichting van de polder.

In de provincie Flevoland wordt de ruimtelijke kwaliteit aangeduid met kernkwaliteiten en basiskwaliteiten. Tot de kernkwaliteiten worden die elementen en patronen gerekend die bepalend zijn voor het karakter van Flevoland, waarmee de essentie van het polderconcept wordt gewaarborgd. Kernkwaliteiten in het plangebied zijn de Vogelweg (N708), de Kievitsweg en de Tureluurweg. Deze interne ontsluiting van het gebied is kenmerkend voor de planmatige ontwikkeling van het gebied. Ook de Hoge Vaart is een kernkwaliteit, evenals het landschapskunstwerk De Groene Kathedraal. Het beleid is gericht op behoud en versterking van deze kernkwaliteiten.

Het gebied kent geen cultuurhistorische of landschappelijke elementen of patronen die worden gezien als basiskwaliteit. Ten noordoosten van het plangebied is de openheid van het landschap aangeduid als basiskwaliteit. Aan de zuidkant van de A27 is het landschap kleinschaliger. Aan de Paradijsvogelweg bevindt zich een klein buurtschap van circa zestig woningen met voor een deel bedrijven aan huis. Deze bestaande gebouwen en erven worden als een waardevolle kwaliteit van het gebied beschouwd. Zij hebben geen monumentenstatus, maar zijn wel het 'culturele erfgoed' van Oosterwold.



Figuur 5.14 Kernkwaliteiten (boven) en basiskwaliteiten (onder) in het plangebied (rode lijn)

Bron: Omgevingsplan Flevoland 2006

In de autonome situatie zullen de verspreid door het gebied staande windturbines meer gegroepeerd worden. Dit zal in grotere delen van het gebied een rustiger beeld opleveren. Verder zijn er geen ontwikkelingen bekend die invloed hebben op het landschap en de cultuurhistorische waarden.

Planeffecten

Historische geografie

De cultuurhistorische waarde van het gebied hangt samen met de ontpoldering en het open polderlandschap dat hieruit voort is gekomen. Met name in het deel ten noorden van de A27 is dit nog duidelijk te zien. De ontwikkeling van Oosterwold zal dit historisch waardevolle open karakter verstoren. De planmatige structuur van sloten, tochten, vaarten, hoofd- en ontsluitingswegen zal nog wel herkenbaar blijven. In de variant met dorpskern zal een groter deel van de woningen aan de zuidkant van de A27 worden gebouwd. Het aantal woningen dat aan de noordkant van de A27, in het open polderlandschap, wordt gebouwd en de overige ontwikkelingen die daar plaatsvinden maken dat het effect op het open polderlandschap gelijk is. Het buurtschap langs de Paradijsvogelweg wordt als waardevolle kwaliteit gezien. Het buurtschap kan als inspiratiebron dienen voor de verdere ontwikkelingen in Oosterwold. De Hoge Vaart en het landschapskunstwerk De Groene Kathedraal zullen geen effecten ondervinden van de ontwikkeling. De aantasting van de historisch geografische waarden wordt negatief beoordeeld.

Monumenten

In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die als monument zijn aangewezen. Er worden daarom geen effecten verwacht ten aanzien van historisch waardevolle bebouwing.

Landschap

Het landschap zal met name aan de noordkant van de A27 aanzienlijk veranderen door de ontwikkeling van Oosterwold. In plaats van het grootschalige polderlandschap ontstaat een kleinschalig stadslandschap. Iedere ontwikkeling zal een afname van de openheid in het gebied met zich meebrengen, zowel door de bouw van woningen en bedrijfs- en/of kantoorgebouwen als door de ontwikkeling van nieuwe natuur en landschapselementen. De ontwikkeling van natuur en landschapselementen zal aansluiten op bestaande en toekomstige gebieden aan de noord, oost en zuidkant. Een voorbeeld van hoe het landschap er uit kan komen te zien is te vinden

aan de zuidkant van de A27. Ontwikkelingen in dat deel van het plangebied zullen dan ook minder effect hebben op het aanwezige landschapsbeeld.

De openheid aan de noordkant wordt als kenmerkend beschouwd voor het gebied. Doordat deze verdwijnt, wordt het landschap negatief beïnvloed. In beide varianten is de kans aanwezig dat deze openheid volledig verdwijnt, waardoor beide varianten negatief scoren.

In het gebied ligt een deel van de oude Eemvallei. De Eemvallei wordt aangegrepen als basis voor de ontwikkeling van een nieuw landschappelijke structuur, die vergezeld kan gaan van een recreatieve route. In de planregels is verankerd dat in de Eemvallei een groen, meer open karakter krijgt, met minder ruimte voor bebouwing.

5.11 Luchtkwaliteit

Situatie

Op grond van de monitoringstool (landelijke database van de luchtkwaliteit per gemeente) blijkt dat in de gemeente Almere en Zeewolde geen wettelijke overschrijdingen voorkomen voor de luchtkwaliteit (Stikstofdioxide en fijn stof). Dat betekent dat zowel NO_2 als PM_{10} voldoen aan de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Dit blijkt ook uit de uitgevoerde berekening van de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie op 10 m afstand van de wegrand nergens de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt overschreden. Voor PM_{10} bedraagt de concentratie maximaal $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 is de concentratie het hoogst langs de Waterlandseweg, waar de concentratie oploopt tot $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Planeffecten

In het MER is op basis van de uitgevoerde verkeersberekeningen de luchtkwaliteit berekend. Uit de berekening van de luchtkwaliteit blijkt dat de concentraties NO_2 en PM_{10} op 10 m afstand van de wegrand nergens hoger zijn dan $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat betekent dat zowel NO_2 als PM_{10} ook na de ontwikkeling van Oosterwold voldoen aan de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

5.12 Water

Situatie

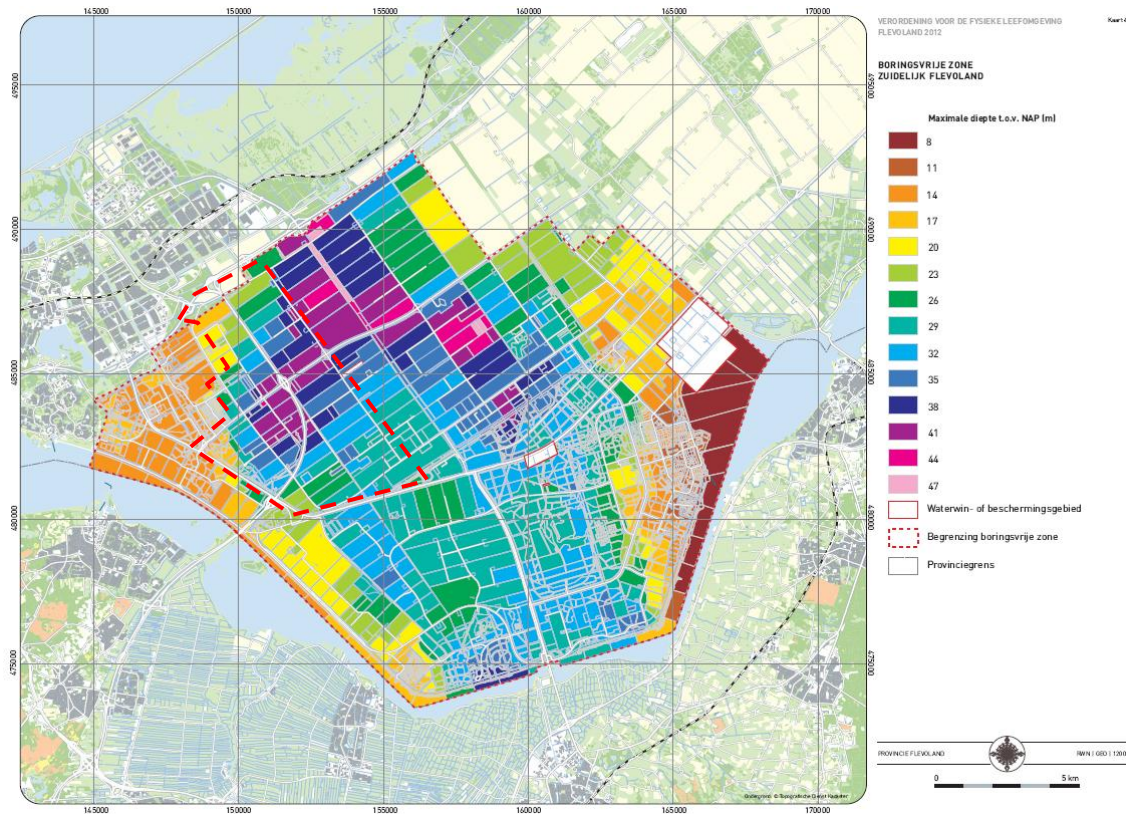
Het maaiveld ligt ten oosten van de A27 circa 4 tot 4,80 meter onder NAP. Ten westen van de A27 ligt het maaiveld circa 3,5 tot 4,5 meter onder NAP. Het plangebied bestaat in de eerste halve meter uit (zandige) klei grond. Rond 2 meter onder maaiveld zit er vervolgens op veel locaties veengrond. Verder onder maaiveld gaat dit over naar (fijn) zand. Rond 10 meter onder maaiveld ligt er in het grootste deel van het plangebied matig grof zand. Oosterwold ligt vrijwel geheel in het peilgebied van de Lage Vaart met een peil van NAP -6,20 meter. Een uitzondering vormen enkele kavels langs de Hoge Vaart; die liggen in de 'hoge afdeling' met een peil van NAP -5,20 meter. De afstand tussen dit waterpeil en het maaiveld is nu gemiddeld zo'n 1,5 meter. Deze bodemopbouw in combinatie met lage grondwaterstanden heeft tot gevolg dat in het plangebied een relatief sterke bodemdaling plaats heeft gevonden. Tussen 1993 en 2011 is de bodem circa 30 tot 50 cm gedaald.

Het plangebied heeft een samenhangend stelsel van vaarten, tochten en sloten die voorzien in een effectieve afvoer van kwel- en regenwater. Het stelsel van vaarten en tochten is gedimensioneerd op het landbouwkundig gebruik.

Het plangebied ligt in een deel van milieubeschermingsgebied voor bodem: Rivierduingebied Zuidelijk Flevoland. In milieubeschermingsgebieden bevordert de provincie de kwaliteit van de bodem met het oog op de aanwezigheid van abiotische, biotische of cultuurhistorische waarden.

Midden in het plangebied ligt ook een milieubeschermingsgebied voor grondwater (Gz 60 West). Deze milieubeschermingszone is er op gericht de waardevolle grondwaterreserves ter

plekke te beschermen, zodat deze gebruikt kan worden voor openbare drinkwatervoorziening. Rondom de milieubeschermingszone ligt een boringsvrije zone. Het plangebied ligt hier geheel in. In de boringsvrije zone mag de grond niet geroerd worden door boren, graven etc. (Provincie Flevoland, 2012). Dit is om te voorkomen dat de diepe scheidende laag wordt doorbroken, waardoor de grondwatervoorraad aangetast kan worden. In de provinciale verordening voor de fysieke leefomgeving is per perceel aangegeven tot welke diepte werkzaamheden in de grond nog zijn toegestaan (figuur 5.15). In de verordening staan verder nog bepalingen over het watersysteem, voorkomen van wateroverlast, afvalwater en ontgrondingen.

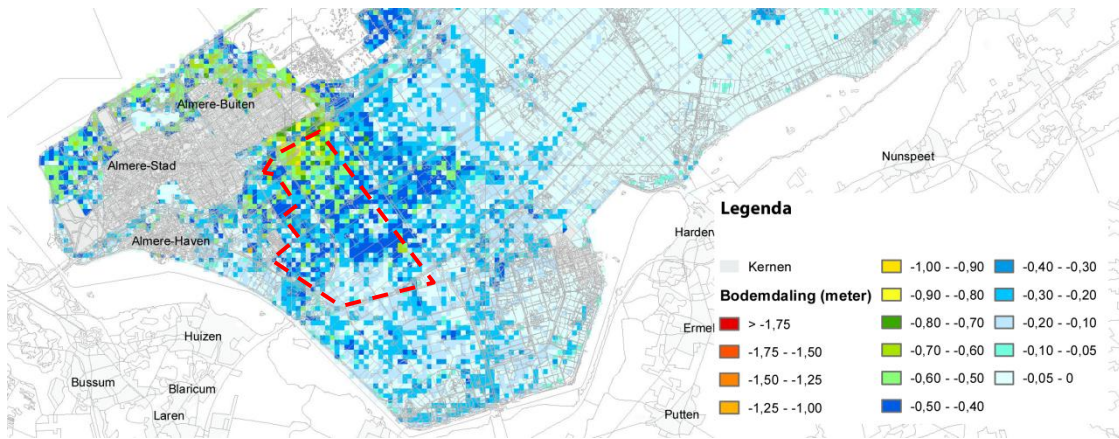


Figuur 5.15 Boringsvrije zone in het plangebied (rode stippenlijn is plangebied)

Bron: Provinciale verordening Flevoland, 2012

Het water in het gebied is nutriëntenrijk en de waterkwaliteit is daarmee matig. De wateren in het gebied zijn eutroof (stikstof- en fosfaatrijk) en chloriderijk. Water van goede kwaliteit wordt – alleen in geval van zeer droge omstandigheden - ingelaten vanuit de Hoge Vaart, het water van de Lage Vaart is van slechte kwaliteit. Op plaatsen waar water vanuit de Hoge Vaart wordt ingelaten is het doorzicht het grootst. De Hoge Vaart valt onder de Kader Richtlijn Water waarvoor Europese/landelijke kwaliteitsnormen gelden.

Ook voor de toekomst wordt nog een aanzienlijke bodemdaling verwacht. Als gevolg van bodemdaling en het handhaven van de huidige peilen zal deze drooglegging langzaam kleiner worden en de kans op wateroverlast toenemen.



Figuur 5.16 Uitsnede kaart bodemdaling 2011-2050 (rode stippellijn = plangebied)

Bron: Grontmij, TNO en Deltares, 23 maart 2012

De waterkwaliteit zal beperkt verbeteren doordat inmiddels is gestart met de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Het waterschap heeft tot doel de waterkwaliteit verder te verbeteren, mede naar aanleiding van de Kaderrichtlijn Water. De hiervoor vastgestelde wateropgave is door het waterschap vertaald naar een kaart met wateroplossingsgebieden, waarbinnen met gebiedspartners naar oplossingen zal worden gezocht. Deze zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Flevoland. Oosterwold ligt volledig in een wateroplossingsgebied. De te kiezen oplossingen zijn hiervoor nog niet vastgesteld. Dit kunnen zowel technische als ruimtelijke oplossingen zijn. Per ruimtelijke ontwikkelingen wordt bekeken of deze kansen biedt om tot oplossingen te komen.

Planeffecten

Waterkwantiteit

Uitgangspunt is het huidige hoofdwatersysteem. Dit hoofdwatersysteem moet zowel tijdens de ontwikkeling als in de eindfase op orde blijven. De kavelsloten zijn straks in beheer (en eigendom) bij de perceelseigenaren of pachters. De waterbeheerder ziet toe op het onderhoud van deze kavelsloten. De loop van kavelsloten mogen kaveleigenaren wijzigen mits de aansluiting op het primaire stelsel niet verandert. Ook het bergend vermogen mag niet kleiner worden. Er wordt vrijheid geboden in de manier waarop het bergend vermogen gehandhaafd blijft. Dit kan door het volume van de kavelsloot te handhaven, maar ook door andere vormen van compensatie (bijvoorbeeld water vasthouden in een (groen)gebied of infiltratie).

Het grondwaterpeil in het gebied blijft gelijk. Doordat de bodemdaling in het gebied doorgaat, zal de drooglegging daardoor steeds minder worden. Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor bouwen wordt beoordeeld of het vloerpeil voldoende hoogte heeft om wateroverlast te voorkomen. Daarbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de begane grond niet overstroomt bij een bui die één keer in de 100 jaar voorkomt.

Per kavel wordt door de eigenaar de waterberging geregeld ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Dit is geborgd doordat in de kaveldeling een percentage voor water is opgenomen. Dit water heeft met name een landschappelijke functie. Daarnaast heeft het als doel om het bestaande watersysteem bij extreme weertypen niet extra te belasten. Dit percentage is echter niet zonder meer voldoende voor het watersysteem dat per kavel nodig is. Verder geldt als voorwaarde bij vergunningverlening dat de beslisboom 'water' doorlopen wordt. Met de beslisboom worden negatieve effecten op de robuustheid van het watersysteem in en om het gebied voorkomen.

Waterkwaliteit

Oppervlaktewater

De waterkwaliteit in het gebied is momenteel matig. De Kaderrichtlijn Water stelt als minimum eis dat de kwaliteit van het water niet verslechtert. De ontwikkeling van de kavels moet bij voorkeur bijdragen aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Dit stelt eisen aan de wijze waarop met afvalwater (al het water anders dan neerslag) wordt omgegaan en aan de inrichting van het watersysteem.

Uitgangspunt van Oosterwold is dat de afvalwaterverwerking geen negatieve gevolgen mag hebben voor Kaderrichtlijn Waterdoelstellingen in het gebied. Iedere initiatiefnemer of collectief van initiatiefnemers is verantwoordelijk voor de reiniging van zijn afvalwater en het terugwinnen van waardevolle grondstoffen en energie.

Daarnaast wordt in Oosterwold nadrukkelijk de mogelijkheid geboden om – in samenspraak met onder meer het waterschap – innovatieve methoden toe te passen. Ieder afvalwatersysteem moet te allen tijde voldoen aan de eisen van volksgezondheid. Ook moet rekening worden gehouden met de effecten op de ontvangende bodem en/of het oppervlaktewatersysteem. De vuil-last mag niet ten koste gaan van de oppervlaktewaterkwaliteit en de bodemkwaliteit.

Ondanks de uitgangspunten zoals hier beschreven kan de ontwikkeling in Oosterwold en de toename van individuele zuivering lokaal leiden tot een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit. Het gezuiverde water (effluent) komt bij individuele zuivering in het plangebied in het oppervlaktewater. Over het algemeen bevat dit effluent nog een deel van de originele vervuiling. Het vraagt daarom maatwerk en inrichtingsmaatregelen om dit te compenseren (meer waterplanten, natuurvriendelijke oevers, scheiden waterstromen, stroming van schoon naar vuil, etc.). Dit aspect wordt in de watervergunning door het waterschap afgewogen. Bij de daadwerkelijke uitvoering van een ontwikkeling, dient deze te voldoen aan de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland.

Grondwater

De ondergrond van Oosterwold herbergt waardevolle drinkwaterreserves. Dit zoete grondwater moet exclusief gereserveerd blijven voor de openbare drinkwatervoorziening. De waterreserves bevinden zich op ongeveer 200 m diepte, onder een 70 m dikke kleilaag die de putten goed beschermt tegen verontreinigingen. De drinkwatervoorziening in Zuidelijk Flevoland wordt van rechtswege beschermd door 'boringsvrije zones' die beperkingen opleggen aan het bodemgebruik. Ook bij bijvoorbeeld het aanleggen van een Warmte-Koude-Opslagsysteem zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

Aandachtspunt voor het ondiepe grondwater is de toename van het verhard oppervlak. Milieubelastende stoffen die hierop terecht komen kunnen door het afstromen van (hemel)water in de bodem en vervolgens in het grondwater terecht komen. Specifiek geldt dit voor de wegen in het gebied. Deze worden verbreed en het verkeer dat er gebruik van maakt, zal toenemen. Dit levert een toename van vervuild afstromend water op. De grondwaterstand is in het gebied circa 1,5 meter onder maaiveld. Verontreinigende stoffen blijven veelal lang in de bovenste laag (eerste 40 cm) hangen. Op langere termijn kan een deel van de stoffen dieper in de ondergrond terecht komen. Er zijn diverse maatregelen langs de wegen mogelijk om deze effecten te voorkomen (van periodiek afschrappen van de toplaag tot infiltratievoorzieningen). Daar staat tegenover dat het agrarisch gebruik in het gebied zal afnemen. Dit zal een verbetering van de grondwaterkwaliteit met zich meebrengen doordat minder meststoffen in het grondwater terecht zullen komen.

Bodemstructuur

Het belangrijkste aandachtspunt in het plangebied is de bodemgesteldheid en de bodemdaling die hier door het ingestelde grondwaterpeil een gevolg van is. De ontwikkelingen in het gebied zullen geen effect hebben op de grondwaterstand: de huidige grondwaterpeilen blijven gehandhaafd. Dit betekent dat de ontwikkeling geen effect zal hebben op de autonome bodemdaling in het gebied. Om wateroverlast te voorkomen zullen in bebouwde delen van het plangebied mogelijk maatregelen getroffen moeten worden. Dit kan gebeuren door een beperkte ophoging, maar mogelijk worden hier ook andere (innovatieve) maatregelen voor toegepast. In de beslissing 'water' die op grond van de planregels bij vergunningverlening moet worden doorlopen, is

dit geborgd. Daarin is de afweging opgenomen omtrent maatregelen om wateroverlast te voorkomen.

Verder zijn, naast dit Chw bestemmingsplan, ook regels vanuit andere wet- en regelgeving van toepassing op ontwikkelingen in het gebied.

5.13 Verkeer

Situatie

Het plangebied is op het landelijk wegennet ontsloten door de rijkswegen A6 en A27. De rijksweg A6 ligt aan de noordwestzijde van het plangebied en vormt een belangrijke verbinding tussen Amsterdam en Noord-Nederland. De A27 loopt door het midden van het plangebied van de A6 in het noorden in de richting van het Gooi en Utrecht in het zuiden. Op regionaal niveau is het tracé Gooiseweg - Waterlandseweg (N305) de hoofdontsluiting. Haaks op de Waterlandseweg ligt de Vogelweg, dit is de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg in het plangebied waarop het onderliggende netwerk van polderwegen aansluit. In figuur 5.17 zijn de belangrijkste wegen in het gebied weergegeven.



Figuur 5.17 Ligging wegen in het plangebied

In de tabel 5.1 zijn de etmaalintensiteiten van enkele wegen in het plangebied weergegeven (2012). Van enkele wegtrajecten is een range aangegeven vanwege aansluitende infrastructuur. Deze gegevens zijn afkomstig uit het Almeerse Verkeersmodel. Uit de tabel blijkt duidelijk dat de Waterlandseweg/Gooiseweg (hoofdontsluiting) en Vogelweg (gebiedsontsluitingsweg) de belangrijkste wegen in het gebied zijn.

Tabel 5.1 Etmaalintensiteiten huidige situatie (2012)

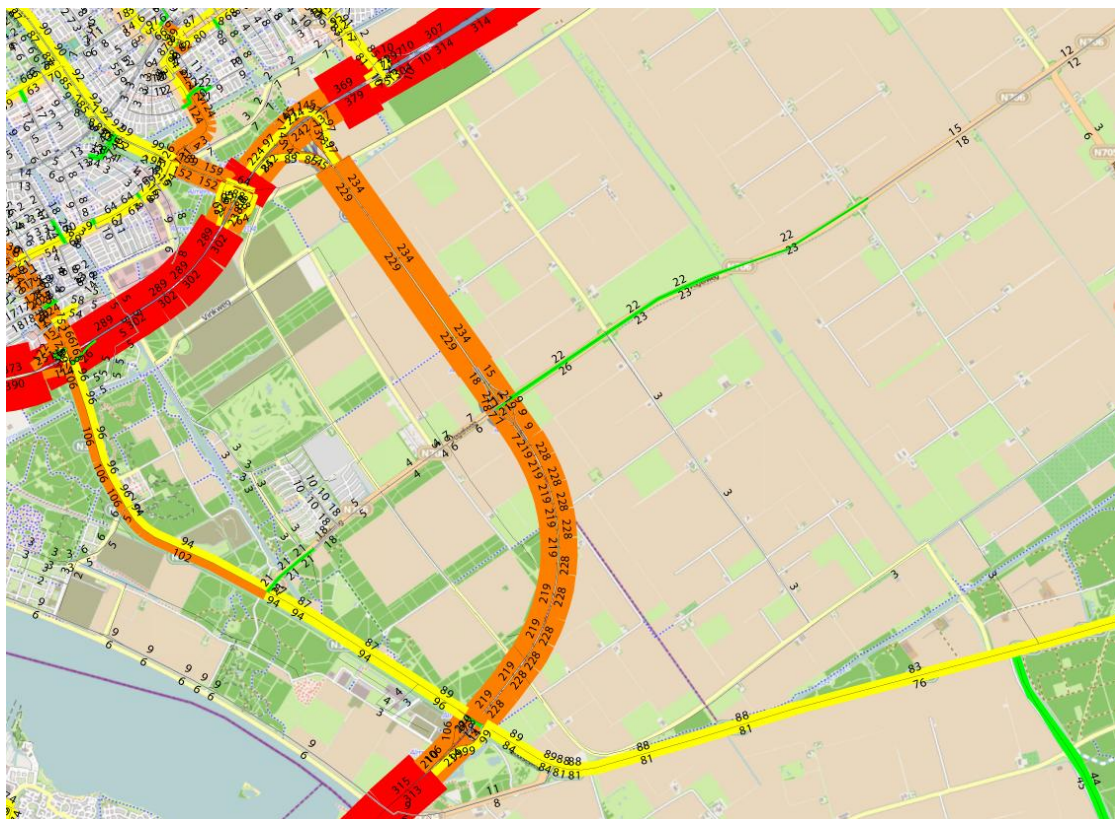
Van	Tot	2012
Kruispunt A6 - Waterlandseweg	Kruispunt A6 - Tussenring	59.100
Kruispunt A27 - Waterlandseweg	Kruispunt A27 - Vogelweg	44.700
Kruispunt A27 - Vogelweg	Aansluiting A27 - A6	46.300
Kruispunt Vogelweg - A27	Kruispunt Vogelweg - Wulpweg	4.800
Kruispunt Vogelweg - A27	Kruispunt Vogelweg - Nachtegaallaan	800 - 1.300

Kruispunt Vogelweg - Nachtegaallaan	Kruispunt Vogelweg - Waterlandseweg	3.600 - 4.200
Kruispunt Waterlandseweg - A6	Kruispunt Waterlandseweg - Meentweg	20.200
Kruispunt Waterlandseweg - Meentweg	Kruispunt Waterlandseweg - Vogelweg	39.200
Kruispunt Waterlandseweg - Vogelweg	Kruispunt Waterlandseweg - A27	18.000 - 18.500
Kruispunt Waterlandseweg - A27	Kruispunt Gooiseweg - Nijkerkerpad	15.900 - 17.300
Kruispunt Wulpweg - Vogelweg	Kruispunt Wulpweg - Ibisweg	< 100
Kruispunt Gruttoweg - Vogelweg	Kruispunt Gruttoweg - Tureluurweg	300
Kruispunt Tureluurweg - Vogelweg	Kruispunt Tureluurweg - Gruttoweg	< 100
Kruispunt Ibisweg - Wulpweg	Kruispunt Ibisweg - A27	< 100

Het plangebied wordt doorsneden door twee regionale fietsroutes: een vrij liggend fietspad langs de Vogelweg (noordoost-zuidwest) en de Gruttoweg/Wulpweg (noordwest-zuidoost) waar dankzij een spitsverbod ongehinderd fietsverkeer mogelijk is (noordwest-zuidoost). Beide routes dienen zowel het zakelijke verkeer (woon-werk, woon-school) als het recreatief verkeer. Ook ligt in het plangebied een aantal losse fietsverbindingen.

Het plangebied is slechts summier ontsloten met het openbaar vervoer. De streeklijn Almere-Zeewolde rijdt door het plangebied, de streeklijn Almere-Gooi passeert het gebied over de Waterlandseweg.

Aan de rand van het plangebied ligt de Hoge Vaart. Dit is een hoofdvaarweg tussen het Ketelmeer en het IJsselmeer bij Almere.



Figuur 5.18

Etmaalintensiteiten wegen in plangebied huidige situatie

De schaa sprong van Almere met 60.000 nieuwe woningen en 100.000 arbeidsplaatsen zal veel vergen van de infrastructuur. Om de effecten van de schaa sprong op de stedelijke bereikbaarheid te onderzoeken is in 2008/2010 de MIRT-Verkenning Stedelijke Bereikbaarheid Almere (VSBA) uitgevoerd. In deze verkenning zijn de effecten van de schaa sprong op het auto-, OV- en fietsnetwerk onderzocht. Uit deze verkenning komt naar voren dat door de sterke toename van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen de stedelijke bereikbaarheid van Almere in 2030 sterk verslechtert. In het kader van de VSBA zijn diverse ingrepen aan de lokale en regionale

infrastructuur onderzocht. Over de eerste tranche van de voorgestelde maatregelen uit de VSBA is eind 2011 een convenant gesloten tussen Rijk, provincie en Almere. Nu besluitvorming heeft plaatsgevonden, kan de voorbereiding en uitvoering plaatsvinden. In de eerste tranche zijn de volgende maatregelen voorzien:

- verdubbeling Waterlandseweg;
- reconstructie Kiebitsweg;
- doortrekken van de busbaan vanuit Almere Stad naar Almere Hout;
- aanleg van de Verlengde Tussenring vanaf de A6.

Naast de bovengenoemde maatregelen in het kader van de 1^e fase VSBA heeft ook besluitvorming plaatsgevonden over de onderstaande maatregelen:

- verdubbeling Stedendreef, conform Meerjaren Infrastructuur Programma Almere;
- verdubbeling rijksweg A6, conform Tracébesluit Schiphol - Amsterdam - Almere (SAA).

De rijksweg A6 wordt vanaf 2017 verbreed van 2x2 naar 4x2 rijstroken. De verdubbeling start bij knooppunt Muiderberg en eindigt bij Almere-Buiten-Oost. Op het eerste deel van het traject vindt de uitbreiding aan de zuidzijde van de weg plaats en verderop in de richting van Lelystad in de middenberm. Ook voor de A27 tussen Almere, 't Gooi en Utrecht wordt gedacht aan capaciteitsuitbreiding. Verbreding van de A27 is daar voorlopig echter niet aan de orde, mede doordat het Rijk onvoldoende budgettaire ruimte voor deze capaciteitsverzwaring. Een formele MIRT-verkenning naar de toekomstige noodzaak van verbreding blijft daarom achterwege.

De etmaalintensiteiten van de wegen in het gebied zijn voor de autonome ontwikkeling (2030) weergegeven in tabel 5.2. Deze gegevens zijn afkomstig uit het Almeerse Verkeersmodel. Wat met name opvalt is de grote stijging van de etmaalintensiteiten op de A6 (+44%), A27 (+14-26%), Waterlandseweg (+51%) en op de Vogelweg tussen de A27 en Waterlandseweg (+171-523%).

Tabel 5.2 *Etmaalintensiteiten autonome situatie (2030)*

Van	Tot	2030
Kruispunt A6 - Waterlandseweg	Kruispunt A6 - Tussenring	85.100
Kruispunt A27 - Waterlandseweg	Kruispunt A27 - Vogelweg	56.200
Kruispunt A27 - Vogelweg	Aansluiting A27 - A6	53.000
Kruispunt Vogelweg - A27	Kruispunt Vogelweg - Wulpweg	4.500
Kruispunt Vogelweg - A27	Kruispunt Vogelweg - Nachtegaallaan	3.700 - 6.800
Kruispunt Vogelweg - Nachtegaallaan	Kruispunt Vogelweg - Waterlandseweg	2.400 - 7.200
Kruispunt Waterlandseweg - A6	Kruispunt Waterlandseweg - Meentweg	30.400
Kruispunt Waterlandseweg - Meentweg	Kruispunt Waterlandseweg - Vogelweg	28.100
Kruispunt Waterlandseweg - Vogelweg	Kruispunt Waterlandseweg - A27	27.300 - 28.000
Kruispunt Waterlandseweg - A27	Kruispunt Gooiseweg - Nijkerkerpad	25.700 - 26.200
Kruispunt Wulpweg - Vogelweg	Kruispunt Wulpweg - Ibisweg	< 100
Kruispunt Gruttoweg - Vogelweg	Kruispunt Gruttoweg - Tureluurweg	600
Kruispunt Tureluurweg - Vogelweg	Kruispunt Tureluurweg - Gruttoweg	< 100
Kruispunt Ibisweg - Wulpweg	Kruispunt Ibisweg - A27	< 100

Planeffecten

Gebruik van de weg

De verkeersafwikkeling op een weg is afhankelijk van de verkeersintensiteit, de capaciteit van een weg (aantal rijstroken), en het aantal en capaciteit van de aansluitingen. Uit de uitgevoerde verkeersberekeningen (zie tabel 5.3) blijkt dat de ontwikkeling van Oosterwold leidt tot (aanzienlijk) hogere verkeersintensiteiten op nagenoeg alle wegen in en om het plangebied. Er zijn twee varianten weergegeven. Een variant 'verspreid' waarbij de ontwikkelingen evenwichtig verspreid worden over het plangebied en een variant 'dorpskern' waarbij een concentratie plaatsvindt. De verschillen tussen de varianten 'verspreid' en 'dorpskern' zijn relatief beperkt, met uitzondering van het deel van de Vogelweg tussen de A27 en Waterlandseweg. Op dit deel van de Vogelweg vindt een groot deel van de verkeersafwikkeling plaats dat afkomstig is van de van de

dorpskern. Hoewel de verkeersintensiteiten op nagenoeg alle wegen aanzienlijk toenemen is dit geen probleem voor de bereikbaarheid in het gebied omdat alle wegen in het plangebied worden verbreed.

Tabel 5.3 *Bijdrage ontwikkeling Oosterwold aan verkeersintensiteiten*

Van	Tot	2012	2030	verspreid	dorpskern
Kp. A6 - Waterlandseweg	Kp. A6 - Tussenring	59.100	85.100	PM	PM
Kp. A27 - Waterlandseweg	Kp. A27 - Vogelweg	44.700	56.200	72.000	72.800
Kp. A27 - Vogelweg	Aansl. A27 - A6	46.300	53.000	75.500 - 76.800	76.000 - 76.600
Kp. Vogelweg - A27	Kp. Vogelweg - Wulpweg	4.800	4.500	28.600 - 32.100	27.100 - 30.500
Kp. Vogelweg - A27	Kp. Vogelweg - Nachtegaallaan	800 - 1.300	3.700 - 6.800	9.000 - 15.200	10.700 - 19.300
Kp. Vogelweg - Nachtegaallaan	Kp. Vogelweg - Waterlandseweg	3.600 - 4.200	2.400 - 7.200	9.300 - 13.500	11.000 - 15.100
Kp. Waterlandseweg - A6	Kp. Waterlandseweg - Meentweg	20.200	30.400	35.700	37.100
Kp. Waterlandseweg - Meentweg	Kp. Waterlandseweg - Vogelweg	39.200	28.100	33.900	35.400
Kp. Waterlandseweg - Vogelweg	Kp. Waterlandseweg - A27	18.000 - 18.500	27.300 - 28.000	27.000 - 27.700	26.800 - 27.600
Kp. Waterlandseweg - A27	Kp. Gooiseweg - Nijkerkerpad	15.900 - 17.300	25.700 - 26.200	27.300 - 35.600	27.300 - 35.400
Kp. Wulpweg - Vogelweg	Kp. Wulpweg - Ibisweg	< 100	< 100	9.000 - 15.700	8.200 - 14.400
Kp. Gruttoweg - Vogelweg	Kp. Gruttoweg - Tureluurweg	300	600	10.300 - 16.500	9.700 - 15.500
Kp. Tureluurweg - Vogelweg	Kp. Tureluurweg - Gruttoweg	< 100	< 100	3.000 - 6.000	3.000 - 9.400
Kp. Ibisweg - Wulpweg	Kp. Ibisweg - A27	< 100	< 100	10.700 - 12.900	9.800 - 11.700

Verkeersafwikkeling op wegvakken

Een toename van de verkeersintensiteiten is in principe geen bezwaar voor de doorstroming op een weg. Er ontstaan pas problemen als het aantal voertuigen de capaciteit van een weg overschrijdt. Dit wordt uitgedrukt aan de hand van de I/C (intensiteit/capaciteit) verhouding. Bij een I/C verhouding tussen de 0,7 en 0,85 is er kans op oponthoud en vertraging. Wanneer de I/C verhouding hoger is dan 0,85 dan staan er regelmatig files.

Doordat bij de ontwikkeling van Oosterwold de bestaande wegen in het plangebied worden verbreed, worden problemen met de verkeersafwikkeling grotendeels voorkomen. Uit de uitgevoerde I/C berekeningen voor de drukste perioden van de dag (ochtend- en avondspits) blijkt dat de I/C verhouding overal lager is dan 0,85. Dat betekent dat capaciteit van de weg voldoende is voor de drukste perioden.

Op de A27 (tussen de Vogelweg en de A6) en de Gooiseweg (tussen de Gruttoweg en Nijkerkerweg) ligt de I/C verhouding tussen de 0,7 en 0,85, dat betekent dat er kans is op vertraging en oponthoud gedurende de ochtend en avondspits.

Maatregelen verkeerstoename Oosterwold

Voor Oosterwold wordt een administratief monitoringssysteem opgezet om infrastructurele aanpassingen te kunnen realiseren wanneer dat nodig is. Dit monitoringssysteem wordt vormgegeven doordat een bijdrage aan infrastructurele aanpassingen in de kavelprijs is verwerkt. Deze bijdrage is afgestemd op de benodigde toekomstige investeringen. Op deze manier lopen de ontwikkelingen parallel aan de benodigde maatregelen: wanneer aanpassingen nodig zijn, is er

voldoende budget om deze uit te voeren. De gebiedsmanager zorgt voor de monitoring van de ontwikkelingen en de benodigde maatregelen.

Worst case beschouwing maximale groei wegnnet

Ten behoeve van de Plan-MER zijn twee worst case scenario's uitgewerkt die een maximale groei op het bestaande wegnnet geven. De worst-case scenario's gaan uit van een zeer geconcentreerd programma, bestaande uit:

- 15.000 woningen (100 woningen/hectare);
- 135 ha bedrijven;
- 20 ha kantoren;
- 135 ha recreatie/economie.

Voor de categorie bedrijven is het type werkgelegenheid gekozen dat de meeste verkeersbewegingen genereert. Het gaat dan om retail/detailhandel. De kantoren zijn opgenomen als reguliere kantoren, dus niet als kantoor aan huis, zodat deze ook zelfstandig verkeersbewegingen genereren. Voor de categorie recreatie/economie is uitgegaan van een publiekstrekker.

Het eerste scenario (Oosterwold Midden) gaat uit van ontwikkeling van het volledige programma Oosterwold rond de Vogelweg aan de oostzijde van de A27. Dit geeft voor de Vogelweg en het omliggend wegnnet de maximale belasting. Het maakt voor de verkeersbelasting niet uit of het programma direct langs de Vogelweg ligt of wat noordelijker of zuidelijker gesitueerd is. De enige bestaande ontsluiting aan de oostzijde van de A27 is via de Vogelweg. Deze wordt in dit scenario maximaal belast.

Het tweede scenario (Oosterwold Zuid) gaat uit van ontwikkeling van het volledige programma Oosterwold rond de Tureluurweg, Goudplevierweg en Vogelweg ten westen van de A27. Dit geeft voor deze wegen de maximale belasting.

De consequenties voor het bestaande wegnnet in het eerste scenario zijn:

- knelpunt op de Vogelweg tussen de Wulptocht en de A27.

Om dit knelpunt op te lossen zou de Vogelweg tussen de Wulpweg en de A27 uitgebreid moeten worden van 2x1 naar 2x3 rijstroken en het gedeelte tussen de Wulptocht en de Wulpweg nabij de Wulpweg naar 2x2 rijstroken.

De consequenties voor het bestaande wegnnet in het tweede scenario zijn:

- knelpunt op de Vogelweg tussen N305 en A27;
- knelpunt op de Tureluurweg;
- knelpunt op de Goudplevierweg nabij de Vogelweg.

Om de knelpunten op te lossen zouden al deze wegen uitgebreid moeten worden van 2x1 rijstroken naar 2x2 rijstroken.

Het is niet aannemelijk dat de daadwerkelijke invulling van Oosterwold via één van de twee worst case scenario's plaatsvindt. Wel wordt per project een bijdrage gevraagd voor infrastructurele aanpassingen. Het bevoegd gezag voor de vergunningverlening draagt zorg voor de benodigde infrastructurele aanpassingen in het plangebied. De benodigde infrastructurele aanpassingen volgen de ontwikkeling van Oosterwold. Het bevoegd gezag monitort de ontwikkeling van Oosterwold nauwgezet en neemt de benodigde maatregelen als deze noodzakelijk zijn. Daarmee is een adequate verkeersafwikkeling gegarandeerd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Raadpleging burgers en maatschappelijke organisaties

Burgers, maatschappelijke organisaties en andere overheden zijn betrokken bij de ontwikkeling van het plan Oosterwold. Zo is in 2013 de structuurvisie Oosterwold opgesteld en zijn er websites waar het project op kan worden gevolgd.

In het kader van het Chw bestemmingsplan Oosterwold vindt een informatieavond plaats in het voorjaar van 2015, hoewel geen formele inspraak wordt verleend.

6.1.2 Overleg met besturen en instanties

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van Chw bestemmingsplan Oosterwold overleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincies die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Bovenstaande besturen en diensten zijn in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. Er zijn zeven schriftelijke reacties ontvangen. Dit betreft:

- Waterschap Zuiderzeeland;
- Gasunie;
- Gemeente Huizen;
- Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) Noord;
- ProRail;
- Provincie Flevoland;
- Vogel- en Natuurwacht Zuid-Flevoland.

De samenvatting van de reacties en een reactie hierop van het bevoegd gezag is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting.

6.1.3 Zienswijzen

Het is wettelijk verplicht om het ontwerp Chw bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken terinzage te leggen. Eenieder wordt zodoende in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp Chw bestemmingsplan. Vervolgens worden de ingebrachte zienswijzen in overweging genomen. Waar nodig zal het plan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast worden, alvorens vaststelling plaatsvindt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn in totaal [PM], waarvan [PM] unieke, zienswijzen over het ontwerp Chw bestemmingsplan naar voren gebracht. De beantwoording van de zienswijzen is in de separate bijlage [PM, volgt bij vaststelling] opgenomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatiegebied Oosterwold

In 2012 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de Structuurvisie Oosterwold en ingestemd met de hoofdkeuzen die in deze visie zijn gemaakt. Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemers uitgevoerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 1 en 2 stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van – onder andere – een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het moet gaan om een bouwplan omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van het exploitatieplan gekoppeld is aan de verlening van de bouwvergunning. In artikel 6.2.1 van het Bro is aangegeven wat onder een bouwplan moet worden verstaan.

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan te maken (op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro). Dit kan als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de gronden anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

In Oosterwold is sprake van kostenverhaal, omdat beide gemeenten nagenoeg geen grondeigendom hebben en die ook niet met een ontwikkeldoel willen verwerven. Het dekken van de gemeentelijke kosten, die normaal meegenomen worden in een exploitatieplan kunnen door middel van het kostenverhaal verhaald worden op initiatiefnemers. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het kostenverhaalinstrumentarium van de Wet ruimtelijke ordening. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Ten tijde van de verlening zal het kostenverhaal verzekerd zijn. Indien geen anterieure gesloten, bestaat de mogelijkheid om bij de vergunning een exploitatieplan vast te stellen.

Het Kostenverhaal Oosterwold is vastgesteld door de gemeenteraden van Almere en Zeewolde en door de juridische borging in het Chw bestemmingsplan verzekerd op het moment van vergunningverlening.