Ruimtelijke onderbouwing Initiatief 168

Natuurlijk & zelfvoorzienend wonen in Oosterwold

Referentienummer	Ruimtelijke onderbouwing initiatief 168	**Status**	Gepubliceerd
Versienummer	1	**Classificatie**	openbaar
Versiedatum	3 juli 2016		

Omslagafbeelding: Fragment uit animatie “*Fly over de Eemvallei*” uit de serie animaties “Nieuwe natuur” van de provincie Flevoland.

Statuspagina

Documentgegevens

Titel	Ruimtelijke onderbouwing Initiatief 168 **Natuurlijk & zelfvoorzienend wonen in Oosterwold**
Referentienummer	168
Versienummer	1.0
Versiedatum	3 juli 2016
Status	
Classificatie	

Opsteller(s)

Naam	Functie
T. Bloem	Bedenker

Toetsing

Naam	Versie	Onderdeel/Onderwerp
S. Boerma	1.0	Gehele document

Accordering

Naam	Functie	Initialen	Datum
[Tekst]	[Tekst]		[Tekst]

Acceptatie

Naam	Functie	Initialen	Datum
[Tekst]	[Tekst]		[Tekst]

Wijzigingshistorie

Versie	Versiedatum	Wijziging	Opmerking

Inhoudsopgave

Statuspagina		3
1.	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Foto’s plangebied	10
2.	**Beschrijving van het initiatief**	**11**
2.1	Inleiding.	11
2.2	Doel.	11
2.3	Uitgangspunten.	11
2.4	Bebouwing	11
2.5	Stadslandbouw	12
2.6	Kavel.	13
2.6.1	Verdeling	13
2.6.2	Inrichting kavel	14
2.6.3	Kavelontsluiting	15
2.7	Energie en infrastructuur.	15
2.7.1	Gezamenlijke nutsvoorzieningen	15
2.7.2	Energievoorziening	15
2.7.3	Water	16
2.7.4	Vuilwater	16
2.7.5	Bluswatervoorziening	16
2.8	Verwerving grond.	16
3.	**Beleidskader**	**17**
3.1	Algemeen	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid.	18
4.	**Randvoorwaarden**	**20**
4.1	Inleiding	20
4.2	Milieuaspecten	20
4.2.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	20
4.2.2	Geluidhinder	20
4.2.3	Archeologie en monumenten	21
4.2.4	Waterparagraaf	21
4.2.5	Luchtkwaliteit.	22
4.2.6	Externe veiligheid	22
4.2.7	Natuur en ecologie	23
5.	**Uitvoerbaarheid**	**24**
5.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.	24

6. Bijlages 25
6.1 Plattegrond en berekening kavelindeling 25
6.2 Ontwerp kavelweg 25
6.3 Gronduitgiftetekening 25

© 2016 Tjalf Bloem

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande toestemming.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold beschrijft een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling, waarbij burgers het gebied ontwikkelen op een organische manier. De initiatiefnemer wil op basis van deze visie een woonhuis realiseren in Oosterwold, Almere. Dit woonhuis zal zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn en gebouwd worden met natuurlijke materialen in een natuurlijke omgeving.

Figuur 1 Organische ontwikkeling in Oosterwold

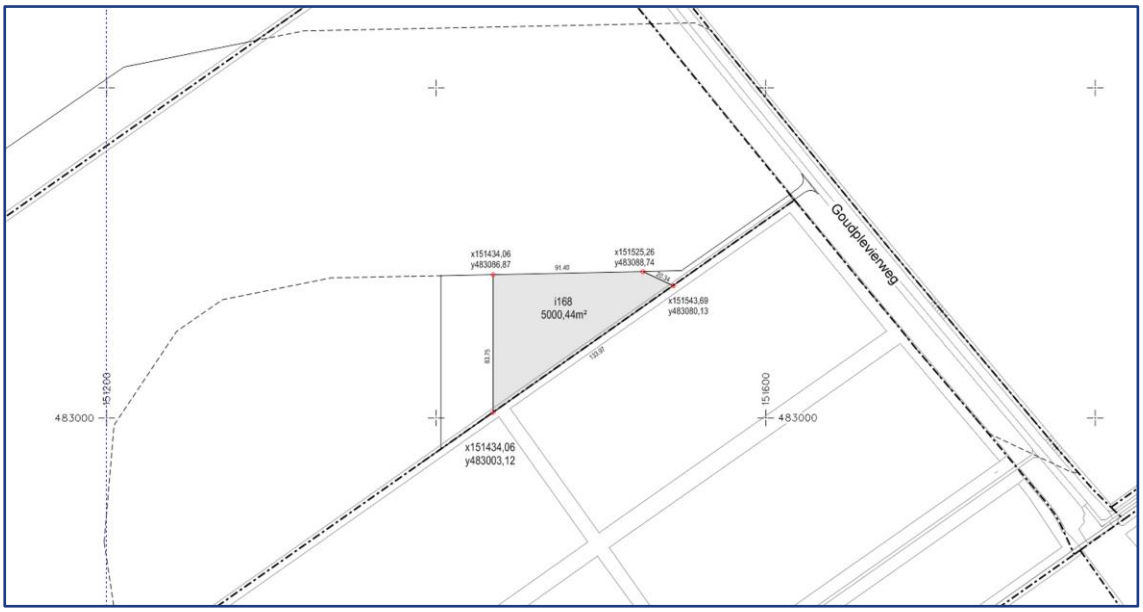
Door het ontwikkelen van dit initiatief wordt mede gestalte gegeven aan de ambitie van de gemeente Almere om particulier opdrachtgeverschap te promoten en aan de landelijke ambities om meer energie neutrale woningbouw te realiseren.

Wonen is niet toegestaan binnen de huidige maatschappelijke bestemming. Ook kent het huidige bestemmingsplan geen flexibiliteitsbepaling om mee te werken aan dit initiatief. Aan de gemeente Almere is verzocht om mee te werken aan dit initiatief. Hiervoor is op 1 april 2016 een anterieure overeenkomst getekend tussen de gemeente Almere en initiatiefnemer. Om aan dit verzoek mee te kunnen werken dient met een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) te worden aangetoond dat het initiatief ruimtelijk mogelijk kan worden gemaakt. Onderhavige GRO dient daartoe

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in Almere-Hout ter hoogte van de Goudplevierweg nummer 5. Het bestaat nu uit akkerland aangrenzend aan een bosperceel.

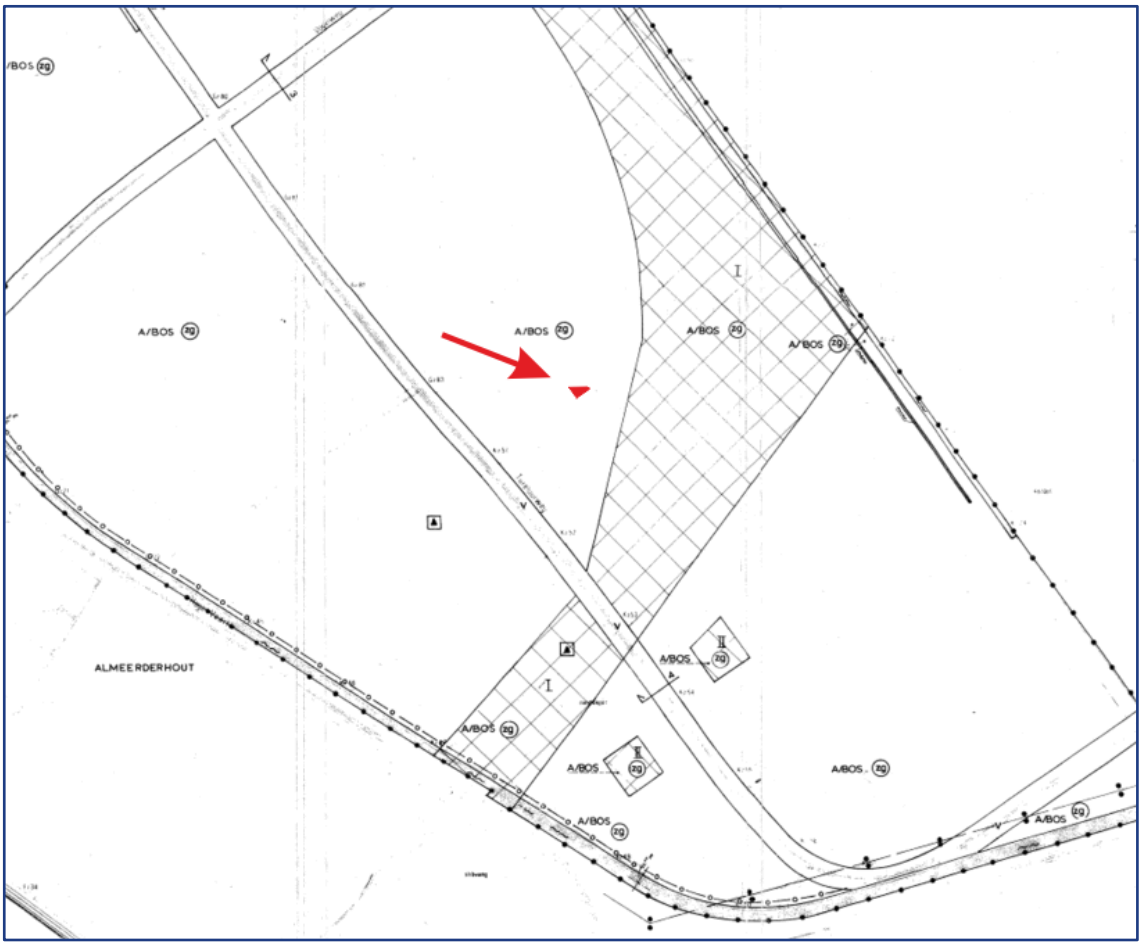
Figuur 2 Ligging plangebied



Figuur 3 Kadastrale situatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft bestemmingsplan Almere West en Oost uit 1983 (plannummer BP45alg01). Het plangebied ligt in een gebied welke een bestemming voor agrarische doeleinden heeft. Op onderstaande kaart is het plangebied met de pijl aangegeven. De geblokte zone in de kaart heeft de bestemming bosgebied.



Figuur 4 Vigerend bestemmingsplan, gebied.

1.4 Foto’s plangebied

Figuur 5 Huidige situatie, foto vanaf de Goudplevierweg.

Figuur 6 Huidige situatie, foto met links de Goudplevierweg.

Figuur 7 Huidige situatie, foto vanuit de richting van de Tureluurweg.

2. Beschrijving van het initiatief

2.1 Inleiding.

Dit initiatief maakt het mogelijk om op een andere manier te gaan wonen dan tot nu toe gangbaar is. Zelfvoorzienendheid, onafhankelijkheid en een natuurlijke omgeving zijn de uitgangspunten van het initiatief. Het programma Oosterwold maakt het mogelijk om dit te realiseren. Het initiatief verbindt natuur, stadslandbouw en wonen tot één concept.

2.2 Doel.

Het doel van het initiatief is om een woonomgeving te creëren waarin zelfvoorzienend gewoond kan worden, op een duurzame en milieuvriendelijke wijze.

2.3 Uitgangspunten.

Het initiatief kent drie uitgangspunten. Zelfvoorzienendheid, vrijheid en een natuurlijke omgeving.

Zelfvoorzienendheid: Dit uitgangspunt ga ik op een aantal manieren invullen. In eerste instantie zal ik mij richten op het zelf opwekken van mijn energie en het zelf zuiveren van mijn afvalwater. De stadslandbouw gaat gebruikt worden voor het kweken van eigen groenten en fruit. Fruit wat ik zelf niet nodig heb, gaat verkocht of geruild worden.

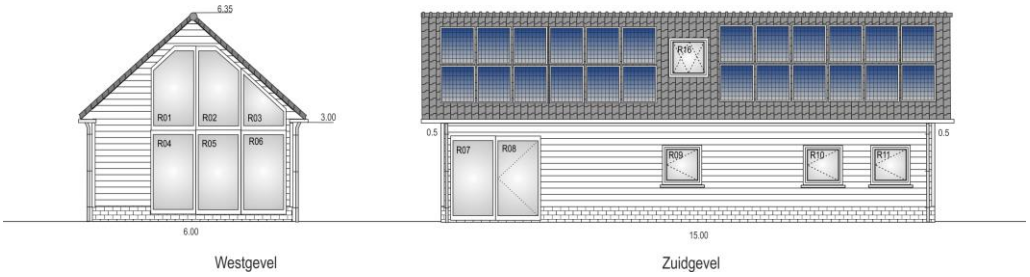
Vrijheid: Vrijheid is een gevoel en dit wil op verkrijgen door aan de ene kant de zelfvoorzienendheid en aan de andere kant de ruimte op mijn kavel om mijn omgeving zo in te richten dat ik geen last van anderen heb, en anderen geen last van mij.

Natuurlijke omgeving: De natuurlijke omgeving heeft voor mij twee kanten, aan de ene kant de zichtbare omgeving, de bomen en de natuur om mij heen. Aan de andere kant de bouwmaterialen die ik ga gebruiken. Deze zullen zoveel mogelijk natuurlijk en duurzaam zijn.

2.4 Bebouwing

De bebouwing op het initiatief bestaat uit een aantal bouwwerken. Het woonhuis is het grootste bouwwerk en staat centraal in het initiatief. Het woonhuis heeft het uiterlijk van een agrarische schuur. De oppervlakte van het woonhuis is 90m², waarbij er een gedeeltelijke verdiepingsvloer van 67,5m² wordt gerealiseerd. De ligging van de woonschuur is zodanig dat de raampartij aan de westkant middag en avondzon vangt. De oriëntatie van het dakvlak is zodanig dat de zonnepanelen genoeg zonlicht kunnen vangen. Om de woonkwaliteit te vergroten zullen de installaties voor de energievoorziening in een apart gebouw ondergebracht worden. De woonschuur wordt gerealiseerd in houtskeletbouw. De isolatiewaarde wordt een

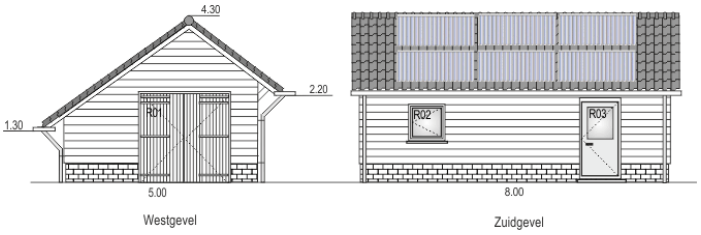
compromis tussen aan de ene kant zo passief mogelijke bouw met aan de andere kant een minimale aantasting van de beschikbare BVO.



Figuur 8 Aanzicht woonschuur

.

De voorzieningenschuur is het tweede grote bouwwerk. Deze schuur bevat aan de ene kant de voorzieningen voor de energieopwekking, zoals de warmtebuffers, biomassaketel, elektrische installaties en aan de andere kant bevindt zich in deze schuur een werkplaats. De schuur heeft een oppervlakte van 40m² en ligt aan de noordkant van de kavel. De ligging is zodanig gekozen dat één dakvlak, met hierop de zonnecollectoren, op het zuiden ligt. Ook deze schuur wordt uitgevoerd als houtskeletbouw.



Figuur 9 Aanzicht voorzieningenschuur.

Het derde gebouw is de stal voor de geiten en kippen. Deze stal heeft een oppervlakte van ca 28m² en is gesitueerd aan de noordkant van de kavel naast de dierenweide. Dit gebouw krijgt een groen dak (Sedum).

2.5 Stadslandbouw

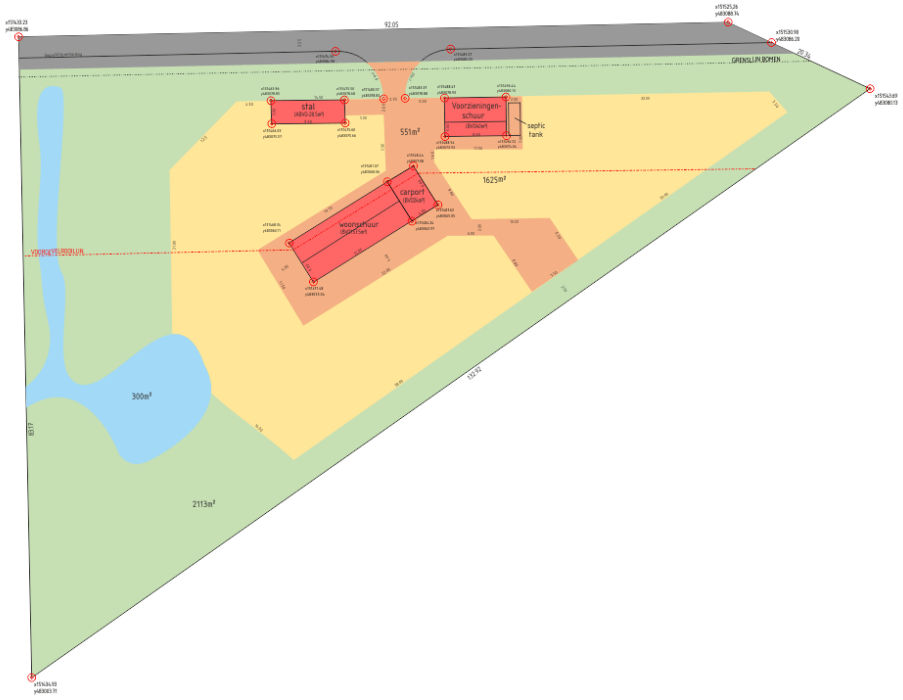
Het initiatief bestaat voor 1625m² uit stadslandbouw. De stadslandbouw bestaat voor het grootste deel uit het verbouwen van vruchten. Er komt een aanzienlijke hoeveelheid noten en vruchtbomen. Deze staan verspreid op het stadslandbouwdeel. Ten noorden van de woonschuur komt een dierenweide bestemd voor geiten en kippen. Voor het verbouwen van kleine vruchten zoals aardbeien komt er in het oostelijk deel een moestuin. De noten en vruchten gaan behalve voor eigen gebruikt ook verkocht worden en/of verwerkt in eindproducten zoals jam.

2.6 Kavel.

Om de leefomgeving zo natuurlijk mogelijk te maken is de kavel gesitueerd op een plek met rondom natuur. De kavel ligt in zone-2 van de Eemvallei. Aan de zuidkant sluit de kavel aan op een bestaand bos van Staatsbosbeheer. Aan de noordkant sluit de kavel aan op zone-1 van de Eemvallei.

2.6.1 Verdeling

De kavelgrootte is ongeveer 5000m². De helft van deze kavel is landschapskavel, een kwart is stadslandbouw en een kwart is standaardkavel. Het landschapskavel zit voor het grootste deel gesitueerd in het westen en vormt hiermee een relatief grote afstand tot de buurkavel. De stadslandbouw is om het roodkavel gesitueerd. Het roodkavel zit in het midden van de kavel. (Zie ook bijlage 6.1).



Figuur 10 Gebruiksindeling kavel.

Gebruiksindeling initiatief 168

		Standaard Kavel 1250m²		Landbouw Kavel 1250m²		Landschap Kavel 2500m²		combinatiekavel (5000m²) norm	realisatie	afwijking	
Rood kavel	max.	25%	313m²	7%	88m²	6%	150m²	551m²	551m²	0m²	0%
Verharding/infra.	max.	11%	138m²	5%	63m²	5%	125m²	325m²	405m²	+ 80m²	+25%
Groen natuur	min.	0%	-	0%	-	87,9%	2198m²	2198m²	2113m²	- 85m²	- 4%
Groen verspreid	min.	7%	88m²	1,5%	19m²	1,5%	38m²	0m²	0m²	0m²	
Water	min.	2%	25m²	1,5%	19m²	2,3%	58m²	247m²	306m²	+ 59m²	+ 24%
(stads)landbouw	min.	50%	625m²	80%	1000m²	0%	-	1625m²	1625m²	0m²	0%
BVO wonen FAR<0,5		12,5%	156m²	1,2%	15m²	3%	75m²	246m²	222m²	-24m²	- 10%
BVO agrarisch FAR<0,5				2,3%	29m²			29m²	29m²		0%
								275m²	251m²	-24m²	- 9%

figuur 11 Tabel, gebruiksindeling kavel.

Omdat de kavelweg grenst aan Eemvallei zone-1 en hierdoor niet verdubbeld kan worden dient de weg een halve meter breder te zijn dan de gebruikelijke breedte. Hierdoor en door de driehoekige vorm van de kavel heb ik 80m² meer verharding nodig dan volgens de regels van het bestemmingsplan is toegestaan. Hiervoor ruil ik 80m² verharding uit met initiatief 170.

2.6.2 Inrichting kavel

De kavel is ingedeeld in twee verschillende landschapstypes. Aan de wegzijde, het noorden is het stadslandbouwdeel gesitueerd. Aan de west- en zuidzijde het natuurdeel. De woonschuur staat op de grens hiervan. In het openbare deel loopt een wandelpad welke aan de zuidzijde aansluit op een brandgang in het bestaande bos van Staatsbosbeheer. De noordkant wordt mogelijk aangesloten op de Eemvallei. In dit natuurdeel is ook de waterpartij gelegen. Deze waterpartij kan in de toekomst ook aangesloten worden op het water van de Eemvallei. Het erf is bereikbaar via een inrit aan de noordkant. De erfverharding zal bestaan uit grasbetontegels, met hiertussen een wandelpad van klinkers. In de oosthoek komt een openbare picknickplaats met een klimtoestel. Drie parkeerplaatsen komen aan de zuidkant van het roodkavel.

Figuur 12 Indeling kavel.

2.6.3 Kavelontsluiting

Ontsluiting van de kavel geschiedt voorlopig door een aftakking te realiseren vanaf de Goudplevierweg. Deze weg loopt dood voor autoverkeer na het bos ten zuiden van de kavel. Ontsluiting van het initiatief zal plaatsvinden middels een weg welke eerst langs kavel 096 (Eemvallei, Staatsbosbeheer) loopt en vervolgens uitkomt aan de noordoosthoek van de kavel. Langs de noordzijde loopt de weg door naar initiatief 170 en eventueel verder naar de één a twee initiatieven die nog hierna kunnen komen. Zie ook bijlage 10.4. Gezien het verwachte gebruik van deze weg, en de uitstraling als landelijk gebied, zal deze weg uitgevoerd worden volgens het model “karrespoor”. Normaliter wordt dit type weg aangelegd door middel van een dunne puinlaag op een dikkere zandlaag. In verband met het duurzame karakter van Oosterwold zal er geen, of een dunnere zandlaag worden toegepast. De puinlaag wordt navenant dikker uitgevoerd. Puin is een gerecycled product en het gebruik ervan is vriendelijker voor het milieu dan het winnen van zand. De weg wordt al wel zo aangelegd dat het mogelijk is om deze later van een klinkerbestrating te voorzien. Omdat er geen initiatieven mogelijk zijn ten noorden van de weg, wordt de weg een halve meter breder dan gebruikelijk. Voor het aanleggen en onderhoud van dat deel van de weg, welke niet over een initiatief loopt, wordt een VVE opgericht.

2.7 Energie en infrastructuur.

Het streven van het initiatief is om volledig zelfvoorzienend te zijn. Met de huidige technieken is dit nog niet mogelijk voor de wintermaanden. Deze techniek ontwikkeld zich echter snel. Het initiatief zal dan ook een proeftuin worden van nieuwe technieken.

2.7.1 Gezamenlijke nutsvoorzieningen

Voor stroom, water en glasvezel zal aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen gerealiseerd worden. De VVE van de ontsluitingsweg zal dit afstemmen met de nutsbedrijven. De nutsaansluitingen komen in de voorzieningenschuur.

2.7.2 Energievoorziening

Stroom zal worden opgewekt met een twintigtal zonnepanelen op het dak van de woonschuur. Deze panelen zijn verbonden met een 3 fase omvormer en accubatterij in de voorzieningenschuur. Van uit hier wordt de stroom gedistribueerd naar het woonhuis. De accubatterij maakt het mogelijk om ook ’s avonds gebruik te maken van eigen opgewekte stroom. Eventueel kan een windenergiegenerator op deze accubatterij aangesloten worden. De warmte zal worden opgewekt in zonnecollectoren op het dak van de voorzieningenschuur en een warmtepomp dit gebruik maakt van de omgevingslucht. Voor bijverwarming zal er een biomassaketel geïnstalleerd worden. Het warme water wordt opgeslagen in buffervaten van in totaal 2000

liter. Hiermee kan ’s avonds de warmte die overdag opgevangen is, afgenomen worden.

2.7.3 Water

Drinkwater zal worden afgenomen van het openbare drinkwaternet. Voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit nodig is, zoals doorspoelen van het toilet, beregening tuin etc. komt er een apart grijswater circuit. In de kruipruimte van de voorzieningenschuur komt een grijswaterbassin met een inhoud van 20m³. Dit bassin wordt gevuld met de regenwaterafvoeren van het woonhuis en de voorzieningenschuur. Ook gezuiverd water vanuit het vuilwatersysteem komt hierin. Indien het bassin vol is, zal het overtollige water worden afgevoerd naar het moeras van de waterpartij. De waterpartij vervult ook de functie van regenwateropvang vanaf de kavel zelf. Indien er te weinig water in het bassin komt zal dit bijgevuld worden vanuit de drinkwatervoorziening.

2.7.4 Vuilwater

Het vuilwater wordt gezuiverd middels een systeem met verschillende bassins, beluchters en bezinkers met als laatste fase een rietfilter. Op verschillende plaatsen in dit systeem zijn bemonsteringsputten. Hiermee kan de kwaliteit van de zuivering regelmatig gecontroleerd worden. Het streven is om deze kwaliteitscontrole te automatiseren.

2.7.5 Bluswatervoorziening

Als primaire blusvoorziening komt er een woningsprinkler in de woonschuur en de voorzieningenschuur. Deze sprinkler is middels een eigen pomp aangesloten op het grijswater bassin. Dit garandeert voldoende bluswater en voldoende druk. Als secundaire blusvoorziening komt er een droge aansluiting. Deze aansluiting is middels een brandweerpomp op het grijswaterbassin aangesloten.

2.8 Verwerving grond.

De grond is eigendom van het Rijks Vastgoed Bedrijf. Na het verlenen van de omgevingsvergunning zal de grond middels een AB-BC overdracht via de gemeente aan de initiatiefnemer worden geleverd. De grond wordt volledig eigendom van de initiatiefnemer. Wel gelden diverse rechten t.b.v. overpad en opstal.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op rijks- en gemeentelijk niveau. In onderstaande paragrafen wordt het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet, inclusief de toetsing van onderhavig initiatief aan dit beleid.

3.2 Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op een aantal beleidsgebieden van de overheid.

- Duurzaam waterbeheer.
- Duurzame woningbouw.
- Duurzame energie.

Duurzaam waterbeheer
Omdat er in steden veel ‘harde’ oppervlakken zijn, zoals straten en daken, komt water niet makkelijk in de grond. Duurzaam waterbeheer zorgt er onder meer voor dat wateroverlast wordt voorkomen en regenwater niet vervuilt. Dit gaat in 3 stappen:

- vasthouden en vertragen van afvoer van regenwater: door bijvoorbeeld ‘groene daken’ met beplanting die het water vasthouden. Dit dakgroen zorgt er ook nog eens voor dat het in de zomer minder heet wordt in steden.
- regenwater gebruiken om drinkwater te sparen: regen opvangen in een hemelwaterinstallatie waarna het bijvoorbeeld kan worden gebruikt voor het doorspoelen van de wc
- vervuiling oppervlaktewater voorkomen: aparte opvang en zuivering riool- en regenwater.

De platte daken op het initiatief zullen voorzien worden van beplanting (Sedum). Het regenwater van de daken wordt opgevangen in een waterbuffer en hergebruikt voor o.a. het doorspoelen van de wc. Het rioolwater wordt binnen het initiatief gezuiverd door middel van een IBA en helofytenfilter. Hierdoor is geen rioolaansluiting nodig.

Duurzame woningbouw
Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;

- een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken (hergebruik en recycling);
- verantwoord watergebruik;
- voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

In het initiatief wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Dit zullen hergebruikte materialen, zoals puingranulaat zijn, maar ook materialen van natuurlijke oorsprong, zoals hout en bijvoorbeeld isolatie van vlaswol. Het woonhuis wordt dampopen uitgevoerd wat resulteert in een prettig binnenklimaat.

Duurzame energie
De overheid wil de energievoorziening verduurzamen. Zo moet de economie verduurzamen. Hiervoor bevordert de overheid bijvoorbeeld het gebruik van duurzame (groene) energie door huishoudens.

De overheid wil het makkelijker maken voor burgers om zelf duurzame energie op te wekken. Dit moet het aandeel duurzame energie vergroten op het totale energieverbruik.

In het initiatief wordt een groot deel van de stroom en warmte zelf opgewekt door middel van duurzame bronnen, zoals zon en wind. Door een goede isolatie van het woonhuis is minder energie nodig dan gebruikelijk. De stroom wordt opgewekt door middel van zonnepanelen en een windmolen. Het overschot aan stroom wordt middels een accu opgeslagen voor gebruik 's avonds en s 'nachts. In de zomermaanden zal het overschot aan stroom worden gesaldeerd met het energiebedrijf. Warmte wordt opgewekt middels zonnecollectoren en een warmtepomp. Voor de wintermaanden kan extra warmte opgewekt worden met een biomassakachel.

3.3 Gemeentelijk beleid.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op een aantal beleidsgebieden van de gemeente Almere. Dit beleid is verwoord in de volgende documenten:

- Almere Principles (2009)
- Almere Oosterwold Landgoed voor initiatieven (2012)
- Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold (2103)
- Ontwerp ChW bestemmingsplan Oosterwold

Almere Principles
De Almere Principles zijn ontworpen om Almere te ontwikkelen tot 2030. Almere zal dan de 5^{e} stad van Nederland zijn. De volgende zeven spelregels zijn van kracht:

1 Koester diversiteit
2 Verbind plaats en context
3 Combineer stad en natuur
4 Anticipeer op verandering
5 Blijf innoveren
6 Ontwerp gezonde systemen
7 Mensen maken de stad

Zoals uit de beschrijving van het initiatief blijkt, voldoet het aan ieder van de zeven principles.

Almere Oosterwold Landgoed voor initiatieven
Landgoed van initiatieven combineert landbouw met wonen. Dit is een vervolgstap op het decentraliseren en privatiseren van stedenbouwkundige ontwikkeling. Met deze stap wordt ook de grootschalige landbouw opgedeeld in kleinere stukjes. Iedere initiatiefnemer is straks met zijn stadslandbouw zijn eigen boer en kan producten verbouwen voor hemzelf of voor anderen en deze middels bijvoorbeeld een lokale markt, verhandelen. Het initiatief voorziet in 1600m² stadslandbouw. Deze stadslandbouw wordt gebruikt voor het telen van vruchten en noten. Dit zullen diverse soorten appels en peren zijn, maar ook aardbeien, frambozen, rozebottels en bramen. De opbrengst zal groten zijn, dan ik voor eigen gebruik nodig heb. Deze vruchten zullen dan ofwel geruild worden, ofwel verhandeld op een lokale markt. Eventueel kan dit in de toekomst uitgebreid worden met producten van deze vruchten, zoals jam.

Met deze ideeën voldoet het initiatief aan de kerngedachte van “Almere Oosterwold, Landgoed voor initiatieven”.

Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.
De intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold geeft een meer praktische invulling aan “Landgoed voor Initiatieven”. Deze visie is ook de basis van het ChW bestemmingsplan. Het initiatief voldoet aan de spelregels die in de structuurvisie worden gesteld.

Ontwerp ChW Bestemmingsplan Oosterwold.
Het ontwerp ChW bestemmingsplan Oosterwold is het feitelijke toetsingskader voor het initiatief in deze onderbouwing. De plannen voor het initiatief zijn ontworpen met de regels van dit bestemmingsplan op de achtergrond. De in hoofdstuk 2 genoemde beschrijvingen zijn stuk voor stuk uitwerkingen van de diverse regels in het bestemmingsplan. De beslisbomen bij dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4. De uitgangspunten en de uitvoering van het initiatief is dan ook geheel in overeenstemming met het Ontwerp ChW bestemmingsplan Oosterwold.

4. Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

De beslisbomen van het Ontwerp ChW bestemmingsplan geven de randvoorwaarden aan welke voor een initiatief in Oosterwold gelden. In de volgende paragrafen worden deze randvoorwaarden belicht.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Het Rijks Vastgoed Bedrijf heeft in april 2016 een bodemonderzoek laten verrichten. De conclusies van dit onderzoek zijn:

- In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen.
- In de bovengrond is plaatselijk een lichte verontreiniging met nikkel aangetroffen.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Hierbij moet opgemerkt worden dat dit onderzoek een breder gebied betrof en de verontreiniging met nikkel niet binnen het plangebied van dit initiatief valt.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de afwijking.

4.2.2 Geluidhinder

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidszones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

Het project is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorweg, weg of industrieterrein. Hiermee is er geen belemmering vanuit akoestisch oogpunt.

4.2.3 Archeologie en monumenten

Het plangebied ligt in een gebied dat op de Archeologische Beleidskaart Almere (ABA) staat aangegeven als een Selectiegebied, waarvoor conform de vastgestelde Archeologienota 2009 een onderzoeksplicht geldt. In januari en april is er een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is:

- In het oosten en de zuidwestelijke punt van het plangebied bevindt zich de flank van een rivierduin in de ondergrond van het gebied. Daarentegen heeft in het noordwestelijk deel een voormalig meer gelegen. De diepteligging van het pleistocene zand varieert daarbinnen tussen 9,37 en 5,03m –NAP. Op de flanken van het rivierduin zijn sporen van bodemvorming aanwezig, die intactheid van de top van het zand duiden. Er is lokaal wel verspoeling geconstateerd in de vorm van dunne laagjes spoelzand, die zowel op het zand liggen of vermengt zijn met de afzettingen boven het pleistocene zand.
- Er zijn geen kleiafzettingen aangetroffen, die toe te schrijven zijn de Oude Getijdeafzettingen en die van het Hauwert-complex. De vraag is daarbij of deze verspoeld zijn of nooit in het gebied zijn afgezet.
- Er lijkt in het noordoostelijk deel reeds vroeg in het Holoceen een (zoetwater)meer te hebben gelegen, getuide de aanwezigheid van (detritus-)veen en gyttja op het dekzand. Hoe oud dit meer exact is, is niet duidelijk.
- Gezien de diepteligging is het dekzand in het plangebied tussen circa 5.000 en 3.800 v. Chr. Verdronken. Dit betekent dat er op en langs de flanken van het duin relatief lang bewoningsmogelijkheden hebben bestaan en de kans op vindplaatsen aanwezig is (de periode Mesolithicum tot in het Midden-Neolithicium). De vraag is echter uit welke tijd en welke daarvan nog intact zijn gebleven als gevolg van latere verspoeling (getuige de aanwezigheid van spoelzand en de ligging van detritus-veen direct op het zand).
- Binnen de grenzen van het plangebied zijn tijdens het karterend onderzoek geen aanwijzingen gevonden, die op aanwezigheid van een vindplaats wijzen. Harde archeologische indicatoren (zoals vuursteenafslagen, gebroken kwarts, aardewerk en/of verbrand bot) of andersoortige aanwijzingen zijn in de residuen niet aangetroffen. De vondsten uit de residuen beperken zich tot houtskool en knappersteen.

Vanuit het aspect archeologie is er geen belemmering voor de afwijking.

4.2.4 Waterparagraaf

Voor het gebied Oosterwold is geen watertoets noodzakelijk. In het initiatief wordt een waterberging van 300m² aangelegd. Volgens het ontwerp ChW Bestemmingsplan Oosterwold is ter compensatie van de verharding een waterberging van minimaal 245m² noodzakelijk. Hiermee voldoet het initiatief aan de door het waterschap gestelde eisen.

.

4.2.5 Luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer biedt de volgende grondslagen voor de onderbouwing dat een plan voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit:

1. het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden (art. 5.16 lid 1 sub a);
2. het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 5.16 lid 1 sub c);
3. er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk (art. 5.16 lid 1 sub b onder 1);
4. er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk (art. 5.16 lid 1 sub b onder 2);
5. het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (art. 5.16 lid 1 sub d).

Wanneer een plan voldoet aan één van bovenstaande grondslagen, kan het wat luchtkwaliteit betreft doorgang vinden. De woon- en stadslandbouwactiviteiten binnen het initiatief leiden niet tot overschrijding van grenswaarden. De luchtkwaliteit is hiermee geen belemmering voor het initiatief.

4.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Het doel van het veiligheidsbeleid is zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en op termijn ook het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle activiteiten.

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of verwerkt. 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.

4.2.7 Natuur en ecologie

In februari 2016 is een ecologische quickscan uitgevoerd door Otte groenadvies. De resultaten hiervan luiden:

De locatie waar het onderzoek heeft plaatsgevonden, ligt buiten de beschermde natuurgebieden. Op ruime afstand ligt de EHS (Ecologische Hoofdstructuur). Doordat de werkzaamheden buiten het plangebied liggen zijn geen negatieve invloeden te verwachten op de beschermde natuurgebieden.

Flora
Op de planlocatie zijn geen beschermde soorten aangetroffen. In de randen van de slootkant, het onderhouds pad en het aangrenzende bosperceel zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het intensieve landbouwgebied in combinatie met het huidige grondgebruik zijn strikter beschermde plantensoorten uit te sluiten.

Fauna
- De bouw kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën in de vorm van sterfte en verlies van verblijfplaatsen en leefgebied. Echter, bij het huidige intensief agrarisch gebruik valt niet te verwachten dat soorten uit tabel 1 op het perceel een verblijfplaats hebben. Bij soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het terrein is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en vertegenwoordigt een te verwaarlozen belang als foerageergebied. Een negatief effect op vleermuizen en hun leefgebied is uitgesloten.
- In de rand van het bos is een horst van een buizerd aangetroffen. De buizerd is een beschermde soort en is opgenomen in de flora- en fauna wet. De buizerd valt in categorie 4 van de beschermde soorten vogels. Nesten van vogels uit categorie 4 zijn jaarrond beschermd (categorie 4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen). Om te weten of er sprake is of kan zijn van een overtreding van één of meer van de verbodsbepalingen van de soortbescherming in de natuurwetgeving is het nodig om verdiepend onderzoek te doen naar aanwezigheid en het gebruik van het gebied door de buizerd. Om gevolgen van gecombineerde plannen in het Oosterwold in beeld te krijgen ligt voor het nader onderzoek op deze soort de taak bij de gemeente Almere.

- Het plan heeft geen van invloed op strikter beschermde zoogdieren, reptielen, strikter beschermde amfibieën, vissen en ongewervelden, omdat het plangebied geen leefgebied vormt voor dergelijke soorten. Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan alleen op algemene soorten amfibieën en kleine zoogdieren van tabel 1 een negatief effect kan hebben. Bij soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Hieruit volgt dat het plan zonder aanvullende maatregelen met betrekking tot flora en fauna uit te voeren is. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Vanuit het initiatief zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het initiatief.
2. Risico planschade.

Ad. 1
De totale investering is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's van het bouwplan voor de gemeente Almere. Voor eventuele toekomstige exploitatiekosten sluit de gemeente Almere een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze kosten worden op voorhand voldaan aan de gemeente Almere bij levering van de grond.

Ad. 2
In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding zal toekennen.

De initiatiefnemer zal voor de start van de planologische procedure met de gemeente Almere een planschade-verhaalsovereenkomst (onderdeel van de anterieure overeenkomst) afsluiten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het projectbesluit maatschappelijk draagvlak heeft. Buiten het ter inzage leggen in het kader van artikel 3.8 Wro heeft de initiatiefnemer een website (www.hetrodehoekje.nl) gepubliceerd waar het initiatiefplan ter inzage ligt. Deze website is vermeld op diverse sociale media over Oosterwold.

6. Bijlages

6.1 Plattegrond en berekening kavelindeling

6.2 Ontwerp kavelweg

6.3 Gronduitgiftetekening

Gebruiksindeling initiatief 168

	Standaard Kavel 1250m²		Landbouw Kavel 1250m²		Landstrap Kavel 2500m²	combinatiekavel (2500m²)			
						norm	realisatie	afwijking	
Rood kavel	max	25%	313m²	7%	88m²	6%	150m²	551m²	551m²	0m²	0%
Verharding/inrit	max	11%	138m²	5%	63m²	5%	125m²	325m²	405m²	+ 80m²	+25%
Groen natuur	min	0%	-	0%	-	-	2198m²	2198m²	2113m²	-85m²	-4%
Groen verspreid	min	7%	88m²	15%	19m²	15%	38m²	0m²	0m²	0m²	
Water	min	2%	25m²	15%	19m²	2.3%	58m²	247m²	306m²	+ 59m²	+ 2%
Erfafsluitingsboog	min	50%	625m²	80%	1000m²	0%	-	1625m²	1625m²	0m²	0%
BVO Wonen FAR<0.5		12.5%	156m²	1.2%	15m²	3%	75m²	246m²	222m²	-24m²	-10%
BVO agrarisch FAR<0.5				2.3%	29m²			29m²	29m²		0%
								275m²	251m²	-24m²	-9%

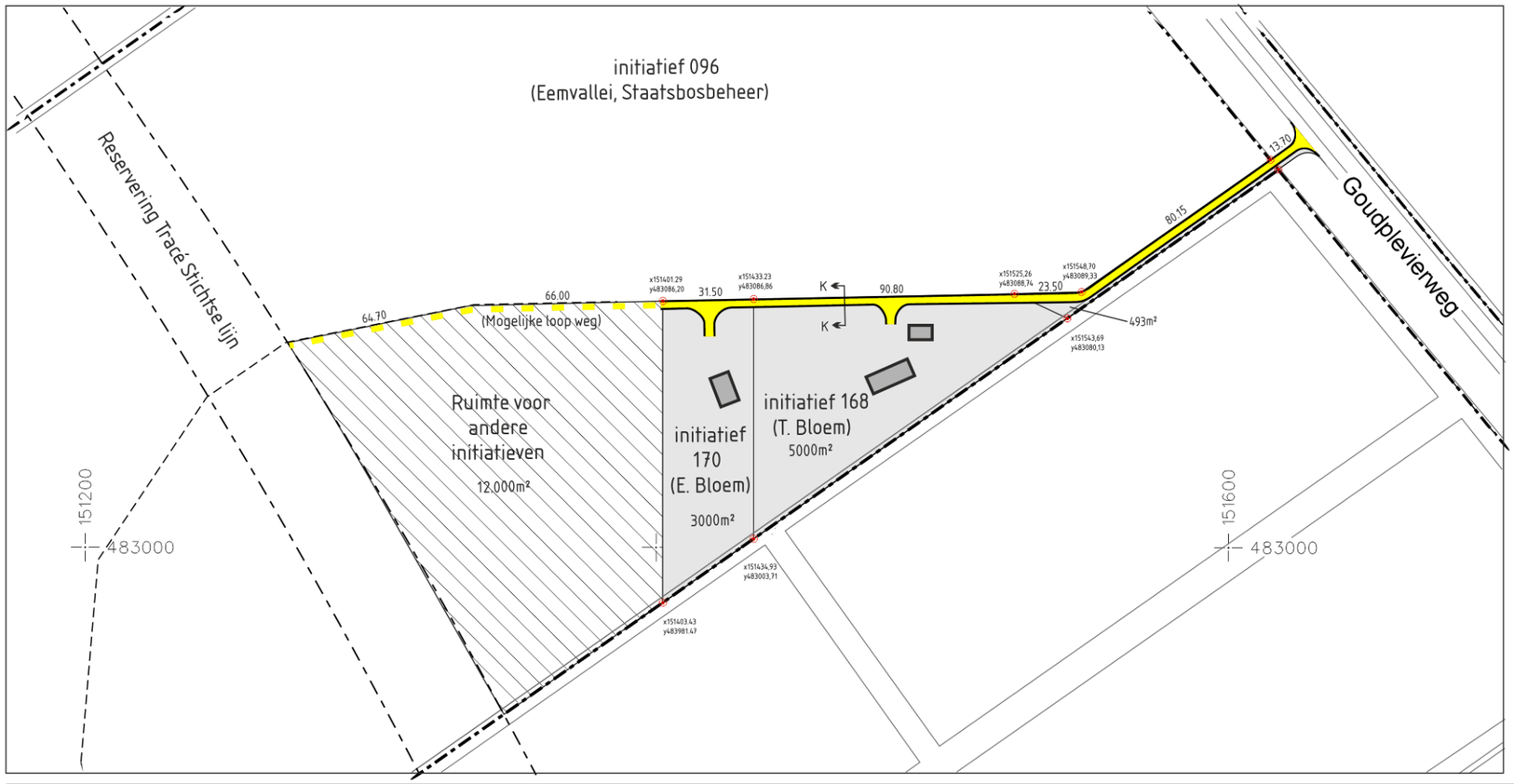
Het groen verspreid percentage wordt gebruikt voor de waterpartij

De te realiseren BVO van het woonhuis en de schuur is 222m². De FAR is 0,4

date	12-06-2016
rev1	
rev2	
rev3	
revs	

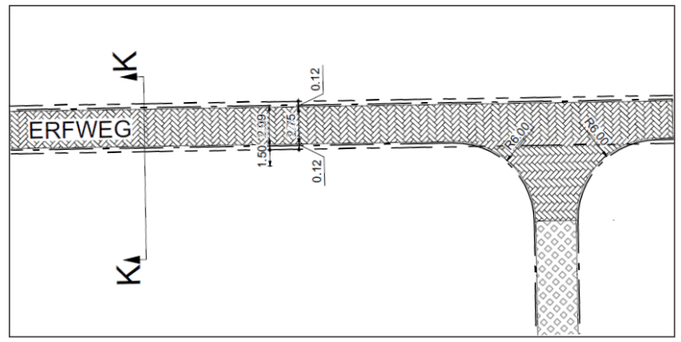
INITIATIEFPLAN 168
GEBRUIKSINDELING

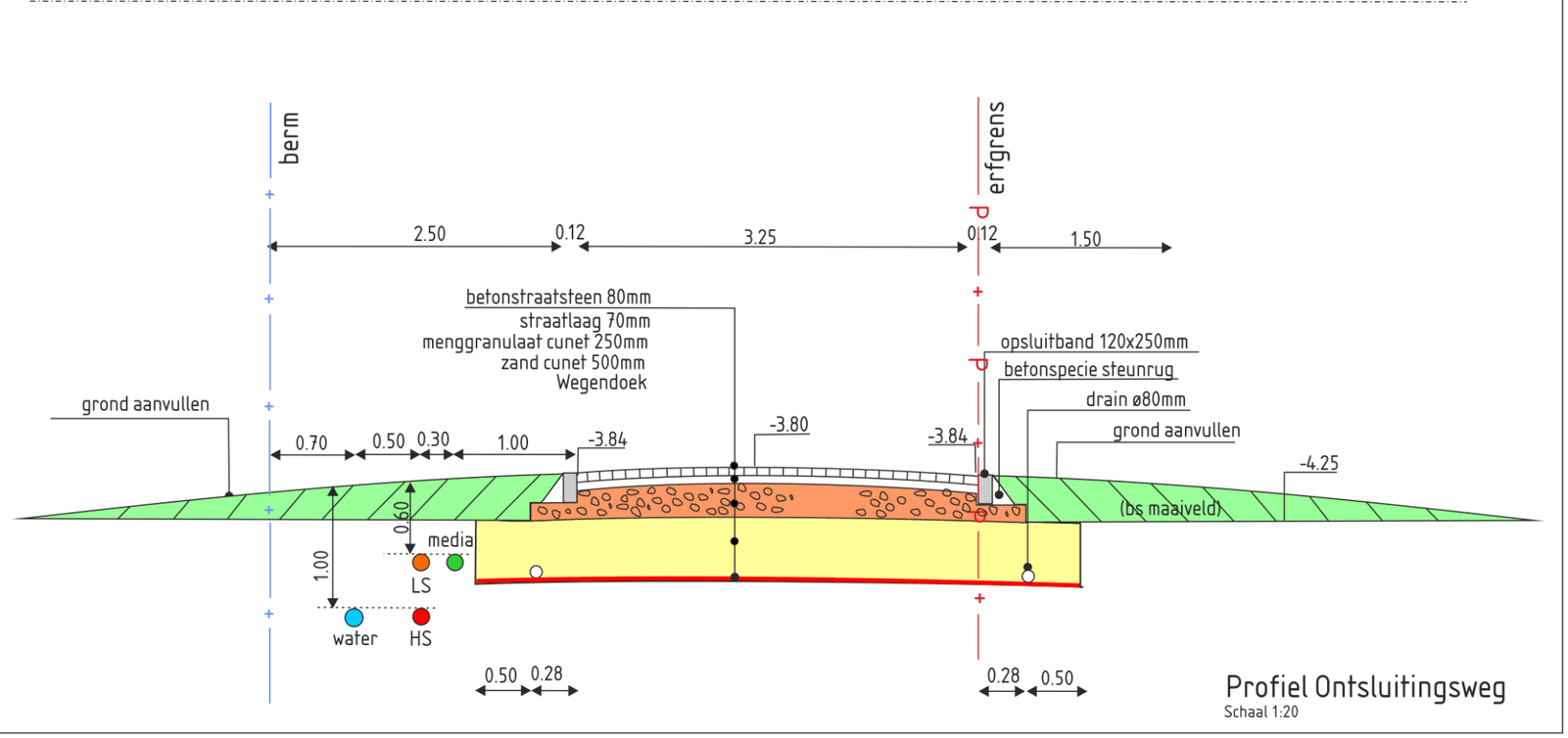
⊕ ▭	A1	Ypel Beens Woonzorg 75 Assens-Gulmn	schaal 1:200



In verband met het doodlopende karakter van de weg worden de inritten voor de woningen zodanig uitgevoerd, waarbij een hulpverleningsvoertuig kan keren (Handreiking bereikbaarheid hulpdiensten, Veiligheidsregios Flevoland en Gooi en Vechtstreek. Bij het aanleggen van de busbaan kan gekeken worden of hier een CADO kan komen. Tevens wordt afgeweken van de standaard kavelwegbreedte van 2.75 met een halve meter. De weg is 3.25 meter breed.

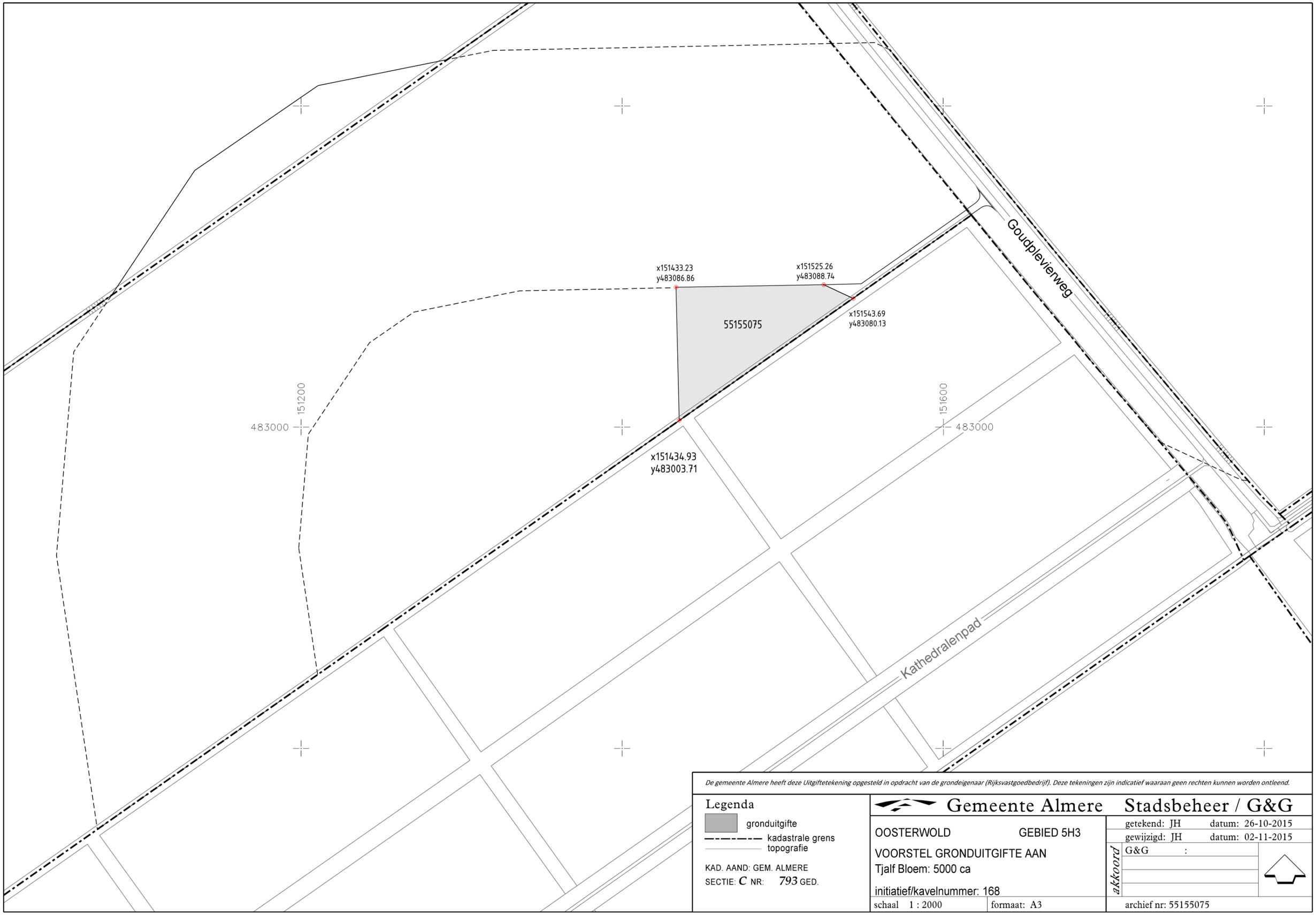
Het menggranulaat voldoet aan de Standaard RAW Bepalingen, het Besluit bodemkwaliteit, NEN-EN 13242, NEN-EN 13055-1 en/of NEN-EN 12620





Profiel Ontsluitingsweg
Schaal 1:20

date: 20-06-2016	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING I168
rev1:	BIJLAGE 3
rev2:	KARL MARXWEG
rev3:	ONTSLUITINGSWEG
rev4:	
A3	Tjalf Bloem, Wezelstraat 15 Almere-Buiten — schaal 1:2000



De gemeente Almere heeft deze Uitgiftetekening opgesteld in opdracht van de grondeigenaar (Rijksvastgoedbedrijf). Deze tekeningen zijn indicatief waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Legenda

- gronduitgifte
- kadastrale grens
- topografie

KAD. AANV: GEM. ALMERE
SECTIE: C NR: 793 GED.

Gemeente Almere Stadsbeheer / G&G

OOSTERWOLD GEBIED 5H3

VOORSTEL GRONDUITGIFTE AAN
Tjalf Bloem: 5000 ca

initiatief/kavelnummer: 168

schaal 1 : 2000 formaat: A3

getekend: JH datum: 26-10-2015
gewijzigd: JH datum: 02-11-2015

akkoord
G&G :

archief nr: 55155075