Voorontwerp

Omgevingsplan Oosterwold

Bestemmingsplan met verruimde reikwijdte

Zeewolde

Gemeente Almere

Verantwoording

Titel	:	Omgevingsplan Oosterwold
Subtitel	:	Bestemmingsplan met verruimde reikwijdte
Status	:	Voorontwerp
Datum	:	5 maart 2015

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

1 Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Uitnodigingsplanologie ... 4
1.3 Het omgevingsplan ... 4
1.4 Leeswijzer ... 5

Deel A - Het plan ... 7

2 Het plan Oosterwold ... 9
2.1 Ligging ... 9
2.2 Bestaande situatie ... 10
2.3 Autonome ontwikkelingen ... 11
2.4 Ruimte voor ontwikkelingen ... 11
2.5 Zes ambities voor Oosterwold ... 12
2.6 De tien principes voor nieuwe ontwikkelingen ... 15

3 Juridische vormgeving ... 19
3.1 Juridische status omgevingsplan ... 19
3.2 Bouw- en gebruikstitel met afweging bij vergunning ... 20
3.3 Integratie verordeningen fysieke leefomgeving ... 20
3.4 Regels en verbeelding ... 21
3.4.1 Algemeen ... 21
3.4.2 Planopzet ... 21
3.4.3 Artikelsgewijze toelichting ... 21

Deel B - De overwegingen bij het plan ... 27

4 Ruimtelijk beleid ... 29
4.1 Inleiding ... 29
4.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ... 29
4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking ... 30
4.3.1 Doel en inhoud ladder ... 30
4.3.2 Doelstelling en typologie Oosterwold in relatie tot de ladder ... 30
4.3.3 Toetsing Oosterwold ... 31
4.3.4 Toetsing per trede ... 32
4.4 RAAM-Brief ... 34
4.5 Rijksstructuurvisie Amsterdam – Almere – Markermeer (RRAAM) ... 35
4.6 Omgevingsplan en verordening Flevoland 2006-2015 ... 36
4.7 Provinciaal besluit tot afwijking van Omgevingsplan Flevoland ... 36
4.8 Structuurvisie Randstad 2040 ... 37
4.9 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht Eindbalans 2015-2030 ... 38
4.10 Gemeentelijke structuurvisie ... 38
4.10.1 Structuurvisie Almere 2.0 ... 38
4.10.2 Structuurvisie Zeewolde 2022 ... 38
4.11 Ontwikkelstrategie Almere Oosterwold: Land-goed voor initiatieven ... 39
4.12 Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold ... 39
4.13 Woonvisie ... 39
4.13.1 Woonvisie Almere 2.0 ... 39

4.13.2 Kadernota Wonen Zeewolde 2010-2015 40

5 Milieu- en omgevingskwaliteit 41
5.1 Inleiding 41
5.2 Milieueffectrapportage 41
5.3 Archeologie 42
5.4 Bedrijven en milieuzonering 44
5.5 Bodemkwaliteit 44
5.6 Ecologie 45
5.7 Externe veiligheid 52
5.8 Geluid 53
5.9 Geur 56
5.10 Landschap en cultuurhistorie 56
5.11 Luchtkwaliteit 59
5.12 Water 60
5.13 Verkeer 63

6 Uitvoerbaarheid 69
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 69
6.1.1 Raadpleging burgers en maatschappelijke organisaties 69
6.1.2 Overleg met besturen en instanties 69
6.1.3 Zienswijzen 69
6.2 Economische uitvoerbaarheid 70

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Oosterwold is één van de gebiedsontwikkelingen in het kader van Almere 2.0 en beslaat een gebied van ruim 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.

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: omgevingsplan) op te stellen. Ten opzichte van een traditioneel bestemmingsplan sluit het omgevingsplan beter aan op ambities van de gebiedsontwikkeling Oosterwold.

1.3 Het omgevingsplan

Een omgevingsplan regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden voor een bepaald gebied. Het omgevingsplan zal het globale karakter krijgen van een structuurvisie maar wel een juridische basis bevatten om de gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk rechtstreeks[1] mogelijk te maken. De belangrijkste verschillen tussen een traditioneel bestemmingsplan en een omgevingsplan zoals dat op grond van de Crisis- en herstelwet voor Oosterwold kan worden opgesteld, worden hieronder samengevat.

Looptijd	**Bestemmingsplan**	**Omgevingsplan**
	• 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**	**Omgevingsplan**
	• 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 omgevingsplan 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**	**Omgevingsplan**
	• Beperkte reikwijdte Het bestemmingsplan mag alleen regels stellen die betrekking hebben op ‘een goede ruimtelijke ordening’.	• Verruimde reikwijdte Het omgevingsplan mag regels stellen die betrekking hebben op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Hiermee hebben Almere en Zeewolde de bevoegdheid om een eigen afweging te maken tussen natuurlijke, economische en maatschappelijke belangen binnen

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

		het plangebied Oosterwold. De verbrede reikwijdte van het omgevingsplan 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 omgevingsplan). Initiatiefnemers én de gemeente hebben zo een eenduidig inzicht in het complete toetsingskader waaraan activiteiten worden getoetst.
Vorm	**Bestemmingsplan**	**Omgevingsplan**
	• Verplichtingen De 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) stelt eisen aan de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen. Zo moet elke gebied een bestemming krijgen.	• Vormvrij Het omgevingsplan is vormvrij en er hoeven dus geen concrete bestemmingen aan gebieden te worden gegeven. De vrije vorm van het omgevingsplan komt de programmatische ruimte in Oosterwold maximaal tegemoet.

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

- verlengde tijdshorizion van 20 jaar;
- integratie verordeningen;
- doorschuiven exploitatieplan naar de vergunningenfase;
- vormvrij omgevingsplan;
- opstellen eigen milieukwaliteitseisen die strikter of ruimer zijn dan de wettelijke en/of gebruikelijke eisen.

De volgende mogelijkheid van het omgevingsplan 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 omgevingsplan 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) bestaand gebied. Deel A van de plantoelichting vormt de kern van de toelichting op het omgevingsplan. 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.

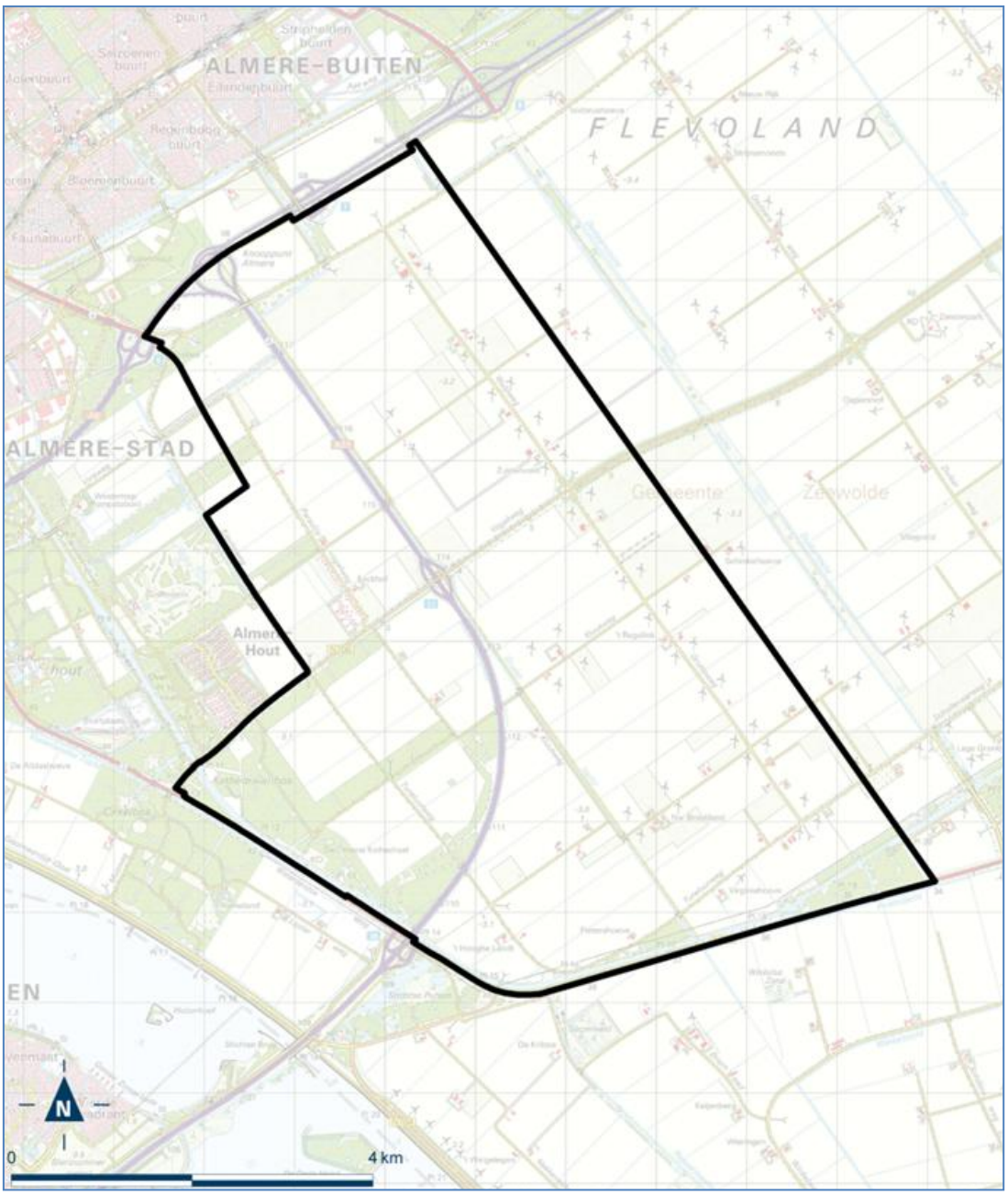
Deel B van de plantoelichting geeft de achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet van het omgevingsplan. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de milieu-, water en bodemaspecten en de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid uiteengezet. Wanneer een meer diepgaande indruk van het omgevingsplan Oosterwold verkregen wil worden, 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, de exacte planbegrenzing op de planverbeelding weergegeven. Enkele percelen van Oosterwold zijn buiten het plangebied van het omgevingsplan gehouden, zodat een logische planbegrenzing is ontstaan.

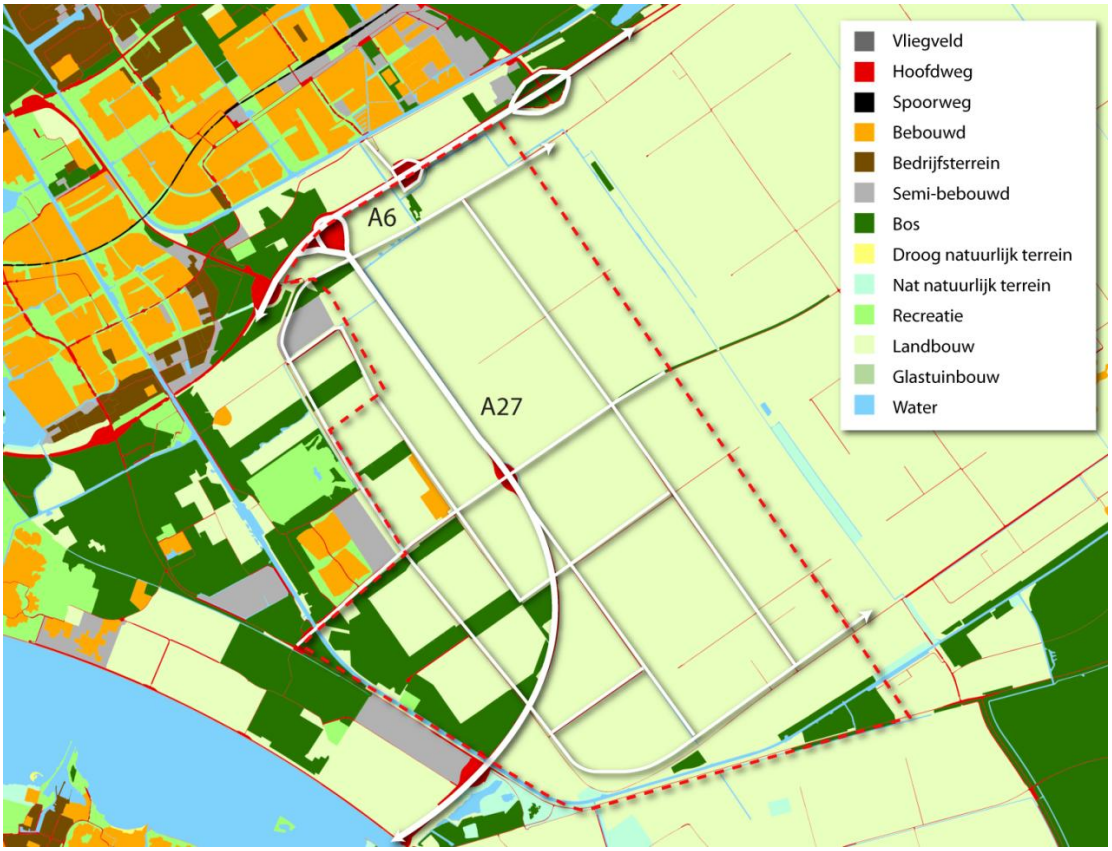


Figuur 2.1 Indicatie plangebied Oosterwold

Het gebied wordt begrensd door de A6 aan de noordkant en de N305 aan de zuidkant. Aan de oostkant loopt het plangebied tot aan de Wulptocht en grenst het aan het gebied dat is gereserveerd voor het Oostvaarderswold. Het gebied wordt in tweeën gedeeld door de A27. Voor een groot deel loopt hier ook de gemeentegrens tussen Almere en Zeewolde.

2.2 Bestaande situatie

Het grootste deel van het plangebied (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. Het plangebied wordt doorsneden door de A27. Vooral aan de zuidwest kant daarvan ligt een aaneengesloten groenstructuur, grotendeels bos. In het gehele plangebied beslaat de groenstructuur ongeveer 9%. Naast de A27 ligt een structuur van wegen die het plangebied in vierkante blokken verdeeld. 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 het plangebied. Er staan op dit moment circa 55 windturbines in het plangebied. 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 plangebied ligt een zoekgebied voor een grote opstelling langs de A27.

Luchthaven Lelystad

De ontwikkeling van Oosterwold krijgt te maken met de uitbreiding van Luchthaven Lelystad dat ten noordoosten van het plangebied ligt. Hiertoe wordt is dit moment een luchthavenbesluit in procedure.

2.4 Ruimte voor ontwikkelingen

Oosterwold kan zich conform de intergemeentelijke structuurvisie ontwikkelen. Daarbij wordt in het inpassingsplan ruimte geboden voor de ontwikkeling van fase 1, het gebied ten zuidwesten van de A27 (zie figuur 2.3).

Figuur 2.3 Fase 1 ontwikkeling Oosterwold

Globaal programma

Het plangebied 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 door-ontwikkeld. 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 verharden 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 omgevingsplan niet ruimtelijk vastgelegd. Initiatiefnemers bepalen zelf waar de woningen, de bedrijven en ook het groen, water en energievoorzieningen worden gevormd. Zo was er eerder sprake van een bedrijventerrein in de oksel van de knoop A6/ A27. Het omgevingsplan legt deze locatie niet expliciet vast, maar geeft ruimte aan initiatiefnemers om bedrijvigheid 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 moment dient de capaciteit van de bestaande polderwegen aangepast te worden aan de groei van Oosterwold. Hiervoor is 20 hectare gereserveerd.

De reserveringen voor bovenlokale wegaanpassingen (rijkswegen en provinciale wegen) zijn opgenomen in het omgevingsplan. 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 for-

maten. 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 vestigingklimaat 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 procesgang. 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 eigen behoefte. Oosterwold moet een CO_2-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 buren daar natuurlijk wel altijd bij.

Principe 2:

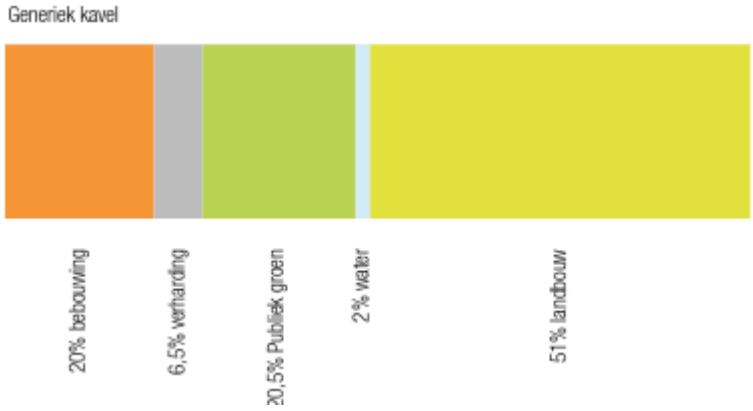
Vrije kavelkeuze

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 is en kan je helpen met contact leggen.

Principe 3:

Generiek kavel met vaste ruimteverdeling

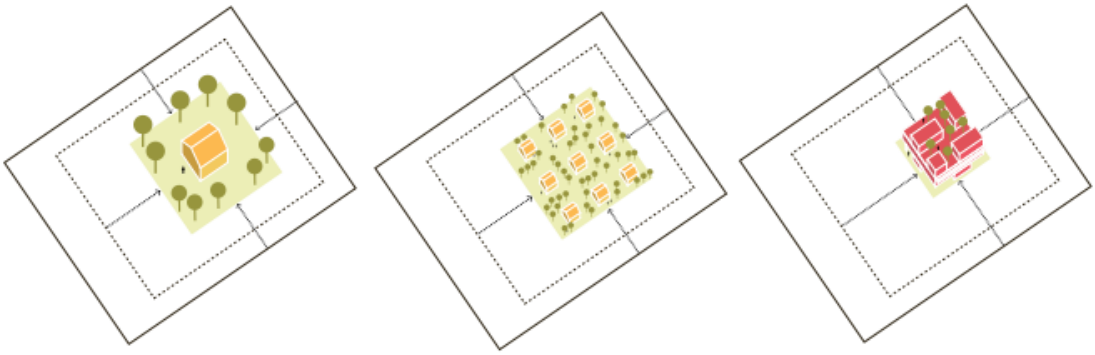
Van de beoogde ruimteverdeling voor heel Oosterwold is een generieke kavel afgeleid. Deze kavel bestaat uit 20% bebouwing (voor wonen, werken etc.), 50 % (stads)landbouw en voor de rest uit verharding, openbaar groen en water. Deze theoretische kavel is het ijkpunt voor iedereen. Als iedereen zijn kavel 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).

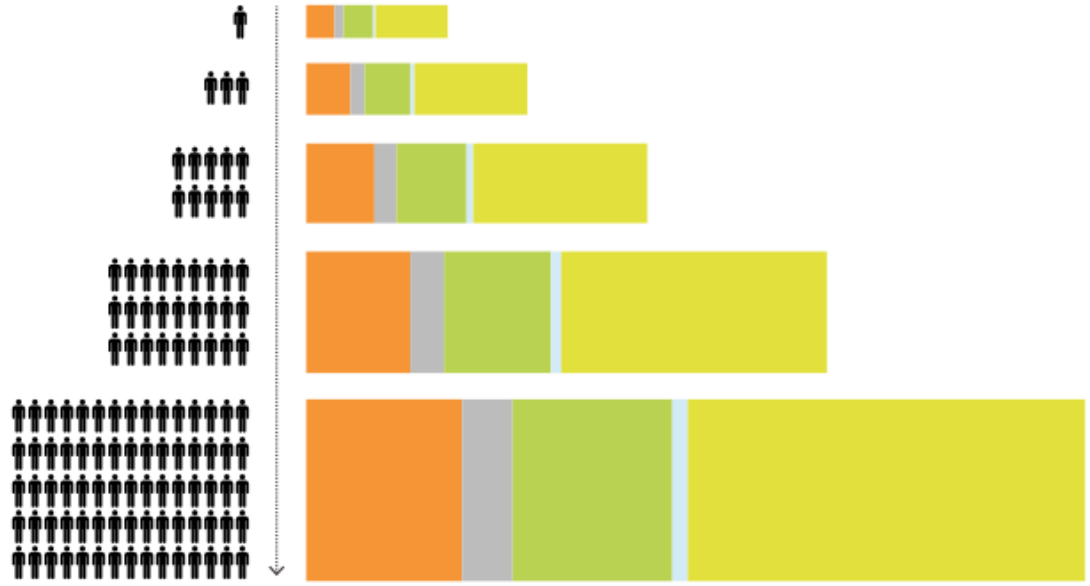


Vrijstaande woning | Buurtschap | Kern

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 2 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.



Je kavel kan elke gewenste afmeting hebben.

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.

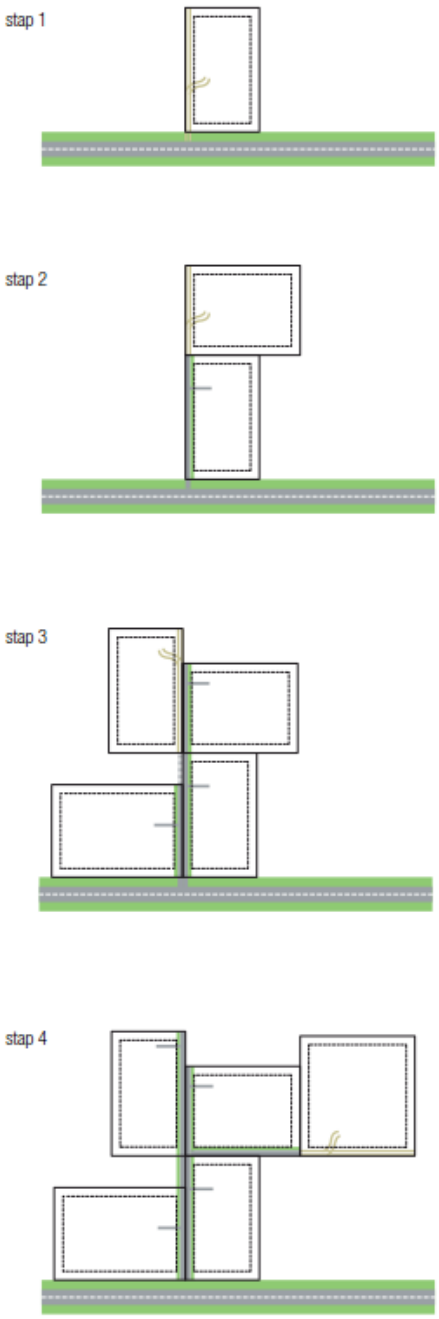
Principe 7:

Oosterwold is groen

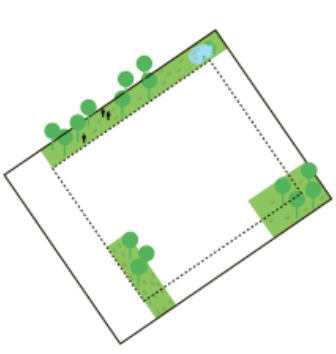
Meer dan tweederde van het oppervlak van Oosterwold zal groen zijn en ecologische kwaliteiten toevoegen aan het gebied. Er is plaats voor vele soorten groen, zoals landbouw, bos, recreatiegebieden en moes- en siertuinen.

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.

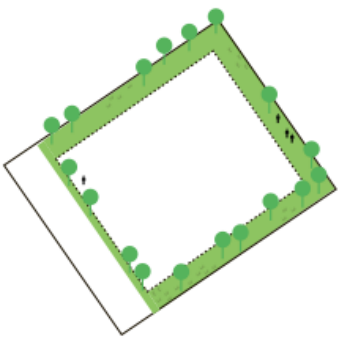
Impressie landschapskavel



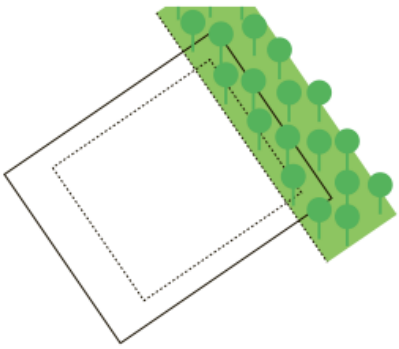
De infrastructuur ontwikkelt zich stap per stap.



Parkjes en speeltuinen



Groen langs wegen en (fiets)paden

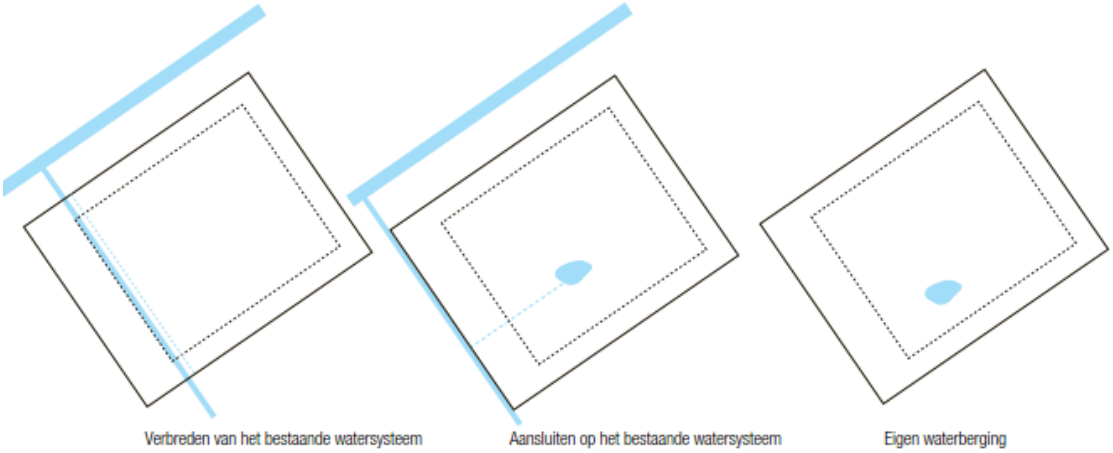


Transformatie van bestaand bos

Principe 8:

Kavels zijn zelfvoorzienend

Iedere initiatiefnemer is zelf – individueel of samen met anderen – verantwoordelijk voor waterbeheer, 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. De overheid zorgt er alleen voor dat elektra en drinkwater beschikbaar is.



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 terugtredende 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 omgevingsplan

De juridische grondslag voor het omgevingsplan 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 omgevingsplan een bestemmingsplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het is echter een bestemmingsplan met een verruimde reikwijdte, vandaar de term omgevingsplan.

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 omgevingsplan 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 omgevingsplan heeft het globale karakter van een structuurvisie met dit verschil dat de regels juridisch zijn verankerd in het Omgevingsplan.

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 uitnodigingplanologie 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 wat tevens bijdraagt aan een bestuurlijke versnelling.

Tot slot voorziet het omgevingsplan 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 omgevingsplan 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 omgevingsplan 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.

Voorwaardelijke verplichtingen

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. Om deze beide doelen te dienen is in omgevingsplan Oosterwold voorzien in een systeem van voorwaardelijke verplichtingen. Uitgangspunt bij voorwaardelijke verplichtingen is dat een ontwikkeling mogelijk is als ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan een of meer voorwaarden die vooraf kenbaar zijn gemaakt. De voorwaardelijke verplichtingen in 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 waarop de voorwaardelijke verplichtingen betrekking hebben. 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.

Beslisbomen

De toets of een initiatief voldoet aan de geformuleerde voorwaardelijke verplichting 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 voorwaardelijke verplichtingen en kan er niet op tijd worden aangevuld dan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning afgewezen wegens strijd met het omgevingsplan Oosterwold.

3.3 Integratie verordeningen fysieke leefomgeving

In het omgevingsplan worden ook algemene regels geformuleerd. In dit deel van het omgevingsplan 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 omgevingsplan 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 omgevingsplan, 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 omgevingsplan. 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.

- Artikel 4: Gemengd - 1

De gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' hebben betrekking op de woon-werk kavels 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.

- 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

De bestaande Ecologische Hoofdstructuur 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.
De EHS 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 – bestaand

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 – bestaand'. 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 – bestaand' voorziet niet in eigen bouwmogelijkheden buiten de bebouwing die al feitelijk aanwezig is. Uiteraard gelden wel 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.
Ook is een reservering opgenomen ten behoeve van de mogelijke aanleg van de spoorverbinding ‘Stichtse lijn’.

- 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 – bestaand’ en genieten bescherming op basis van de ontwikkelregels.
Daar waar de Hoge Vaart is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) 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 omgevingsplan weer opgenomen als ‘Woongebied’. Omdat het hier gaat om bestaande rechten, zijn de kavelregels voor Oosterwold hier niet van toepassing. Wel gelden de voorwaardelijke verplichtingen uit artikel 14 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

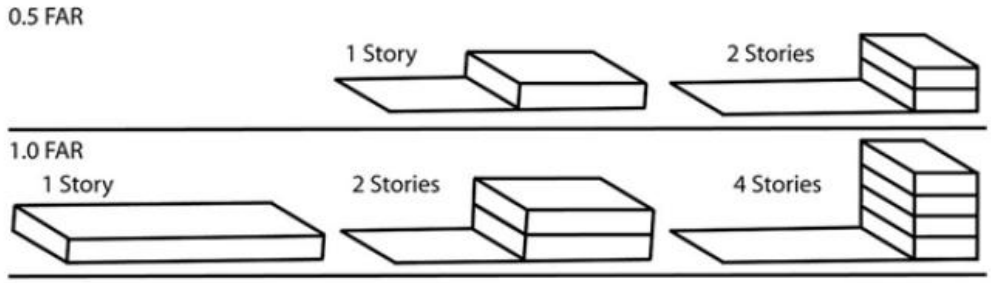
De ‘Ontwikkelregels’ zijn van toepassing op fase 1 van Oosterwold (ten zuidwesten van de A27) en dus ook op de bestaande functies zoals die hierboven van een specifieke bestemming zijn voorzien.

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 een vaste verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en landbouw per kavel vastgelegd in de omgevingsvergunning van een initiatief. De omgevingsvergunning bevat daarmee dus niet alleen voorwaarden die worden gesteld aan gebouwen maar ook voorwaarden die betrekking hebben op de voorgeschreven kavelindeling.

Bebouwing

Bebouwing concentreert zich op het roodkavel. Het roodkavel is het gedeelte van het kavel dat voor bebouwing in aanmerking komt. Het roodkavel hoeft niet uit één aaneengesloten gebied te bestaan maar mag, binnen het aangegeven maximum percentage, over het kavel worden verdeeld.
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.

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 (BVO0 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 kaveloppervlakte dan geldt een FAR van 1,0 en mag dus ¼ 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 3 typen kavels uitgegeven met ieder een eigen voorgeschreven ruimteverdeling. De 3 typen betreffen ‘reguliere 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 ‘reguliere 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 bepaald de hoeveelheid grond die de initiatiefnemer verplicht is te verwerven ten behoeve van zijn activiteiten. De afstandseisen zijn opgenomen als voorwaardelijke verplichting. In het systeem van de voorwaardelijke verplichting is 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.

- Artikel 14: Voorwaardelijke verplichtingen

Het systeem van de voorwaardelijke verplichtingen en de daaraan gekoppelde beslisbomen vormt de basis van de planopzet en wordt hierboven in § 3.2 toegelicht.
De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het aantonen van de inpasbaarheid van zijn eigen initiatief. Per milieuaspect is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het initiatief aan de voor dat milieuaspect relevante eisen voldoet. Om de toets of dat het geval is voorspelbaar en objectief te maken is per milieuaspect een beslisboom opgenomen. Initiatiefnemer en plantoetser hanteren 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 omgevingsplan opgenomen.

- Artikel 15: Anti-dubbeltelbepaling

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

- Artikel 16: Algemene wijzigingsregels

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

De 'Algemene wijzigingsregels' voorzien verder 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 beslisbomen. Het omgevingsplan heeft betrekking op een ontwikkeling met een horizon van ten minste 20 jaar. In die 20 jaar kunnen wetten en beleidsdocumenten wijzigen. De wijzigingbevoegdheid zorgt er voor dat gedurende de hele looptijd van het plan kan worden verwezen naar het meest actuele kader.

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: 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 18: 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 omgevingsplan, ook wanneer dit nieuwe plan niet in dat gebruik voorziet. Dezelfde regel is voor bestaande legale bouwwerken opgenomen.

Artikel 19: Slotregel
In deze regel wordt de naam van het omgevingsplan 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 omgevingsplan, 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; Rijks- en Regioprogramma Amsterdam – Almere – Markermeer). Binnen deze regio acht het Rijk een drievoudige schaalsprong (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 zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.
In het geval van dit omgevingsplan 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 in houd 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 omgevingsplan 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 omgevingsplan Oosterwold is echter toekomstgericht: het sorteert als ‘pilot’ juist voor op de transformatie van aanbod- naar vraaggestuurde ontwikkeling. Er wordt alleen gebouwd door partijen die bereid zijn zich voor langere termijn aan de stad te committeren, 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.

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 bundelen 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 begrensd 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 zijn 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. Behoefte

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 omgevingsplan 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

De kwantitatieve behoefte van de mogelijke functies is opgenomen in de Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer, waarin Almere wordt aangewezen om een groot deel van de woningbehoefte van de Noordvleugel Randstad op te vangen, zie ook paragraaf 4.5. Hierbij wordt aangegeven dat het gaat om een totale woningbehoefte van 60.000 woningen, waarvan 25.000 uit Noord-Holland, 15.000 uit regio Utrecht en 20.000 voor autonome ontwikkeling in

Almere. 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 wordt in dit omgevingsplan 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.
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. 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 omgevingsplan stelt aan de inrichting van een kavel, wordt de vestiging van innovatieve, economische concepten gestimuleerd. De voorwaarden die in Oosterwold gelden zijn minder aantrekkelijk voor conventionele bedrijven of kantoren, omdat volgens de regels van dit omgevingsplan, 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 gevallen te bedenken waarvan vestiging in Oosterwold denkbaar zou zijn 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 omgevingsplan grootschalige detailhandel (meer dan 3.000 m^2 en bedrijven met een zwaardere milieucategorie (meer dan 3.1) uit.

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 voorzien 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 de 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 innovatie 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. Ook hier geldt dat de infrastructuur volgend is aan de ontwikkeling en afhankelijk van de feitelijke invulling die de initiatiefnemers aan Oosterwold geven.
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 infrastructurele 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:

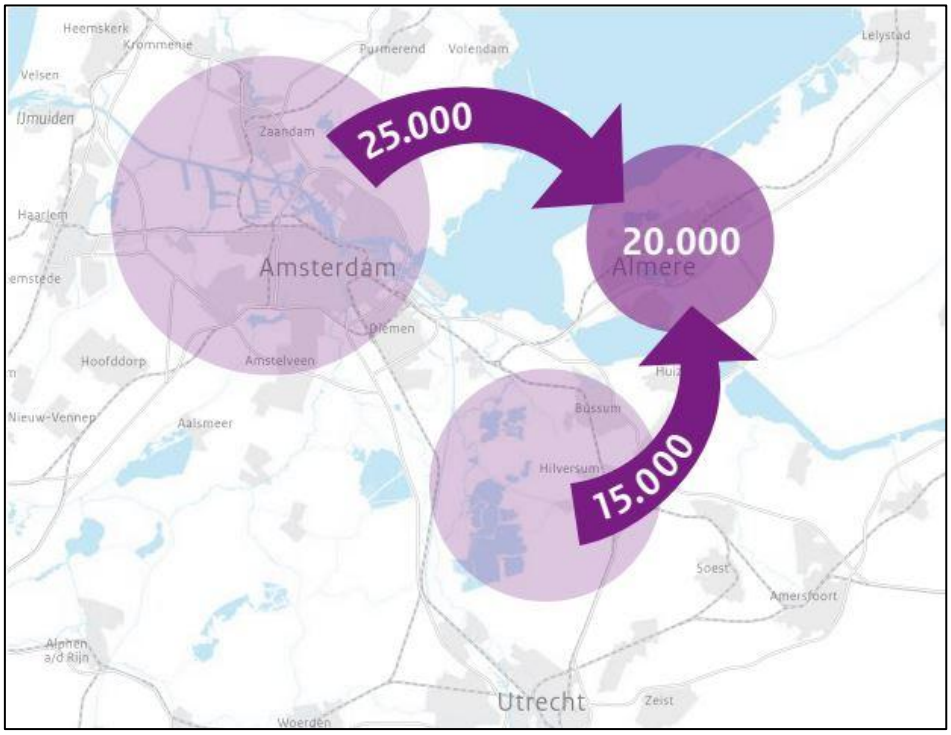
- schaalsprong Almere;
- verbetering openbaar vervoer tussen Schiphol, Amsterdam, Almere en Lelystad;
- verbetering van de ecologische kwaliteit van het Markermeer en het IJmeer (toekomstagenda Markermeer-IJmeer, TMIJ);
- de ontwikkeling van de luchthaven Lelystad in relatie tot de ontwikkeling van Schiphol;

- 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 bezien. 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 4.1.



Figuur 4.1 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 omgevingsplan 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 Oostvaardersplassen - 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 stadslandbouw, 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 dal 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 omgevingsplan 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 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.

4.9 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.

4.10 Gemeentelijke structuurvisie

4.10.1 Structuurvisie Almere 2.0

De structuurvisie Almere 2.0, opgesteld in 2009, gaat over de schaalsprong 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 de Structuurvisie 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.

4.10.2 Structuurvisie Zeewolde 2022

In de Structuurvisie 2022 zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor de komende 10 jaar vastgelegd. De kwalitatieve afronding van het dorp Zeewolde staat daarbij centraal. Met gebruikmaking van bestaande structuren is een aantal ontwikkelingsassen ten westen van het dorp benoemd. Langs die assen is een kwalitatieve gebiedsontwikkeling onder voorwaarden mogelijk. Kleinschalige initiatieven, in de vorm van bijzondere locaties in het groen en op het water, het vasthouden van de werkgelegenheid, de interesse voor ontwikkelingen op het gebied van gezondheid, wellness, recreatie en de aandacht voor een duurzame ontwikkeling zijn belangrijke onderwerpen die op de agenda staan.

Voor de structuurvisie gelden de volgende uitgangspunten:

1. Zeewolde wil een toekomstbestendige gemeente zijn: Zeewolde wil haar zelfstandige positie in Zuidoost Flevoland behouden, waarin eigen keuzes kunnen worden gemaakt voor de ontwikkeling. Dit betekent een leefomgeving van een goede kwaliteit, met een evenwichtig voorzieningenpakket van winkels, zorg en onderwijs, passende woonmilieus, met aandacht voor alle leeftijdscategorieën;
2. kwaliteit in plaats van kwantiteit: de kwaliteit van een gebied is leidend voor de inrichting. Ontwikkelingen zijn geen doel op zich, maar moeten onderdeel zijn van een gebiedsimpuls. Bos en water zijn de kwaliteiten van Zeewolde, die benut kunnen worden bij het aanbod van recreatie, wonen en werken. Het dorpse karakter van het dorp, en het plezierige woonklimaat is de kwaliteit van het dorp die kan worden versterkt. Bij recreatieve functies wordt gezocht naar kwaliteit en variatie;

3. ruimte voor specifieke bevolkingsgroepen: de gezinnen die een veilige woonomgeving en goed onderwijs vragen, blijven een belangrijke doelgroep. Maar daarnaast is meer ruimte nodig voor specifieke groepen op de woningmarkt, zoals starters en senioren;
4. kernwaarden wonen, water, welzijn en duurzaamheid: de projecten die worden benoemd in de structuurvisie moeten een toegevoegde waarde hebben voor een van de kernwaarden van Zeewolde.

4.11 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 omgevingsplan vertaald.

4.12 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 omgevingsplan. De ambities en ontwikkelprincipes van de structuurvisie zijn vertaald in dit omgevingsplan.
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 omgevingsplan 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 omgevingsplan in (ontwikkelings)regels omgezet.

4.13 Woonvisie

4.13.1 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 schaalsprong 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 omgevingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

4.13.2 Kadernota Wonen Zeewolde 2010-2015

Als gevolg van de regionale ontwikkelingen en de economische situatie bestaat de noodzaak om het vigerende woonbeleid te herijken. Daartoe is in februari 2010 de kadernota Wonen vastgesteld. In de loop van het jaar zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. De nota bestaat uit een visie voor de lange termijn (het toekomstbeeld), een missie met concrete kerntaken op de kortere termijn en een strategie waarmee deze missie invulling gaat krijgen. Belangrijke uitgangspunten voor het woonbeleid zijn de volgende:

- het beleid is gericht op een evenwichtiger bevolkingssamenstelling. Een diversiteit aan levensstijlen bevordert immers de kwaliteit van de leefbaarheid. Dit vraagt om een gevarieerd aanbod van woonmilieus. Er moet meer worden gebouwd voor doelgroepen als jonge starters en groepen met een zorgbehoefte;
- het koesteren van omgevingskwaliteiten is van wezenlijk belang voor bestaande en nieuwe woonmilieus;
- met een toename van de bevolking kan het voorzieningenniveau verder worden versterkt.

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 omgevingsplan 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 omgevingsplan 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 omgevingsplan Oosterwold en hoe daar in dit plan en/of bij de verdere planuitwerking rekening mee wordt gehouden.

5.2 Milieueffectrapportage

Situatie

Het omgevingsplan 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 omgevingsplan gebruik gemaakt van een Passende Beoordeling. Dat maakt het omgevingsplan 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 omgevingsplan bevat geen gedetailleerder kader dan deze structuurvisies. Een nieuwe m.e.r.-procedure bij het omgevingsplan biedt inhoudelijk dan ook geen meerwaarde.

Het omgevingsplan 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 omgevingsplan is dan ook m.e.r.-beoordelingsplichtig en omdat een Passende Beoordeling noodzakelijk is, ook plan-m.e.r. plichtig.

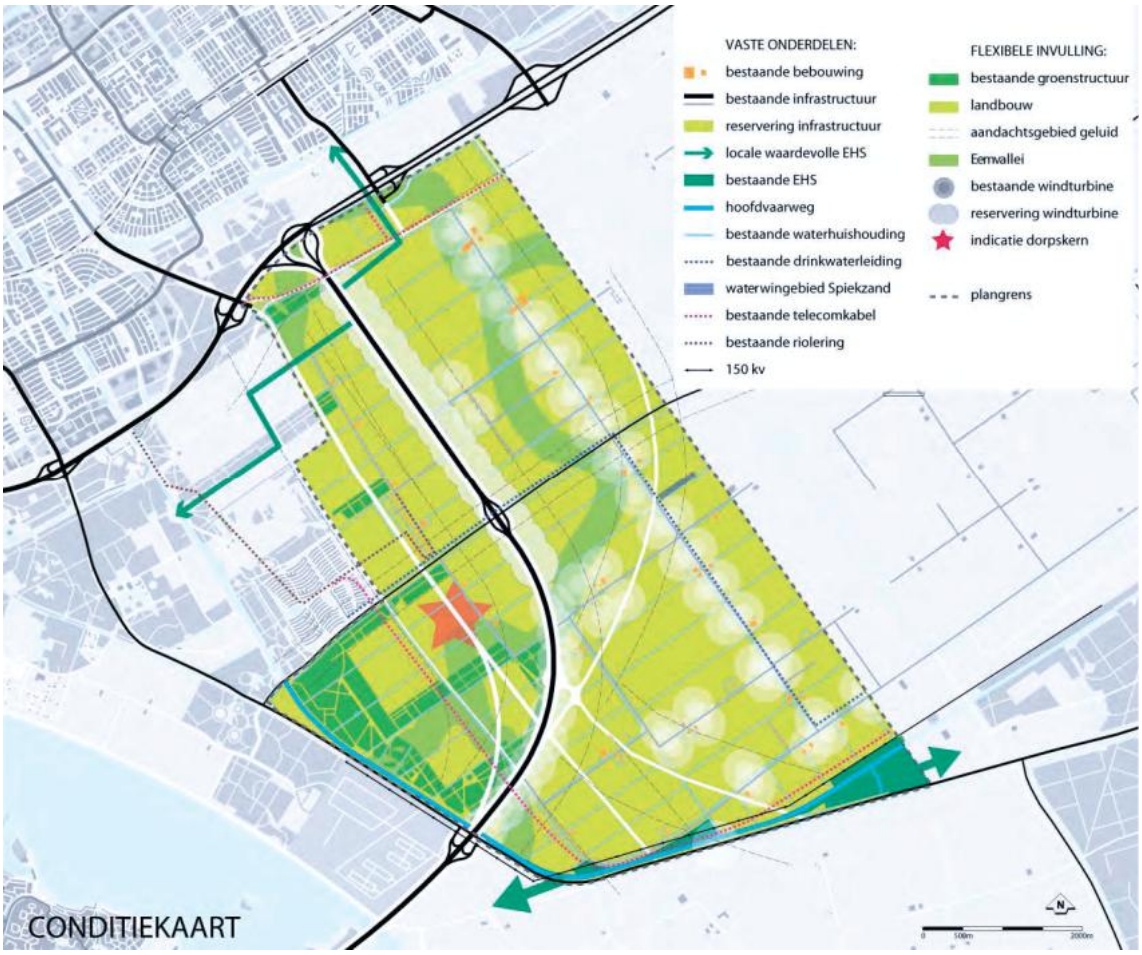
Planeffecten

Om aan de procedurele verplichting te voldoen wordt bij het omgevingsplan de m.e.r.-procedure doorlopen. De milieueffectrapportage[2] en de aanvulling op de milieueffectrapportage[3] die zijn opgesteld bij de structuurvisie Oosterwold worden hiervoor integraal gebruikt. 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

[2] Milieueffectrapportage Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, Grontmij, 22 maart 2013

[3] Aanvulling op de Milieueffectrapportage Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, Grontmij, 18 juni 2013

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

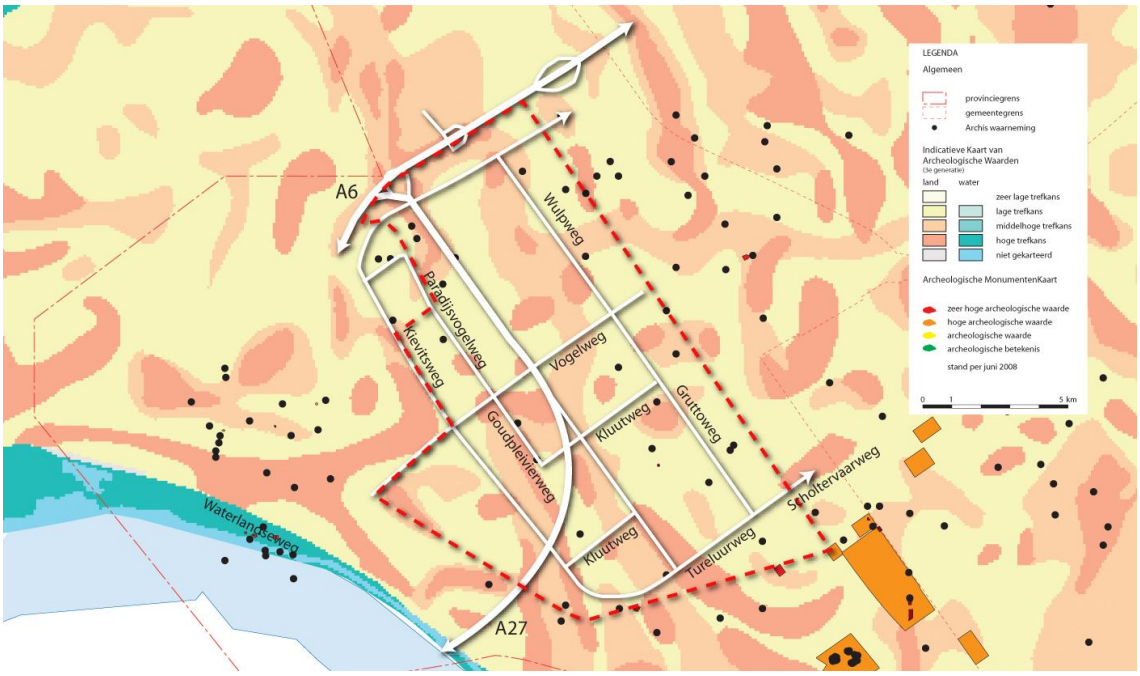
Situatie

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 verande-

ringen 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.



Figuur 5.2 Archeologische verwachtingswaarden en waarnemingen
Bron: Steunpunt archeologie en monumenten Flevoland

Planeffecten

De verwachting is dat er in de toplaag van het plangebied weinig tot geen intacte archeologische waarden aangetroffen zullen worden. Vele hiervan zijn bij de ontpoldering reeds ontdekt. Daarnaast heeft er intensieve landbouw plaatsgevonden, waardoor deze toplaag overal verstoord is. Delen van scheepswrakken (uit meerdere perioden) en vliegtuigen (Tweede Wereldoorlog) kunnen echter nog overal worden aangetroffen. Vanaf 2 meter onder maaiveld is in bepaalde delen van het gebied de kans op het aantreffen van archeologische waarden groter. De grootste kans op het aantreffen van archeologische waarden is rondom het voormalige krekensysteem Eem en op de pleistocene zandondergronden. Dit is ook aardkundig een waardevol gebied. In ISV Oosterwold wordt aangegeven dat dit krekensysteem 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 geding 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 omgevingsplan. 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 omgevingstype 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 omgevingsplan 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 omgevingsplan is de afweging opgenomen die daarbij wordt toegepast.

Ruimte voor vrijwillige acceptatie hinder

Het omgevingsplan 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. Voor het plangebied Oosterwold mag op grond van de Crisis- en herstelwet worden afgeweken van milieunormen zoals die gelden vanuit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. In het omgevingsplan Oosterwold wordt hier gebruik van gemaakt. 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 kiezen de gemeenten er voor om voor alle aspecten met uitzondering van het aspect gevaar een maximale reductie toe te staan van *twee* stappen.

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 omgevingsplan. Daarbij is aangegeven op welke wijze de afweging plaatsvindt (beslisboom bodemkwaliteit).

5.6 Ecologie

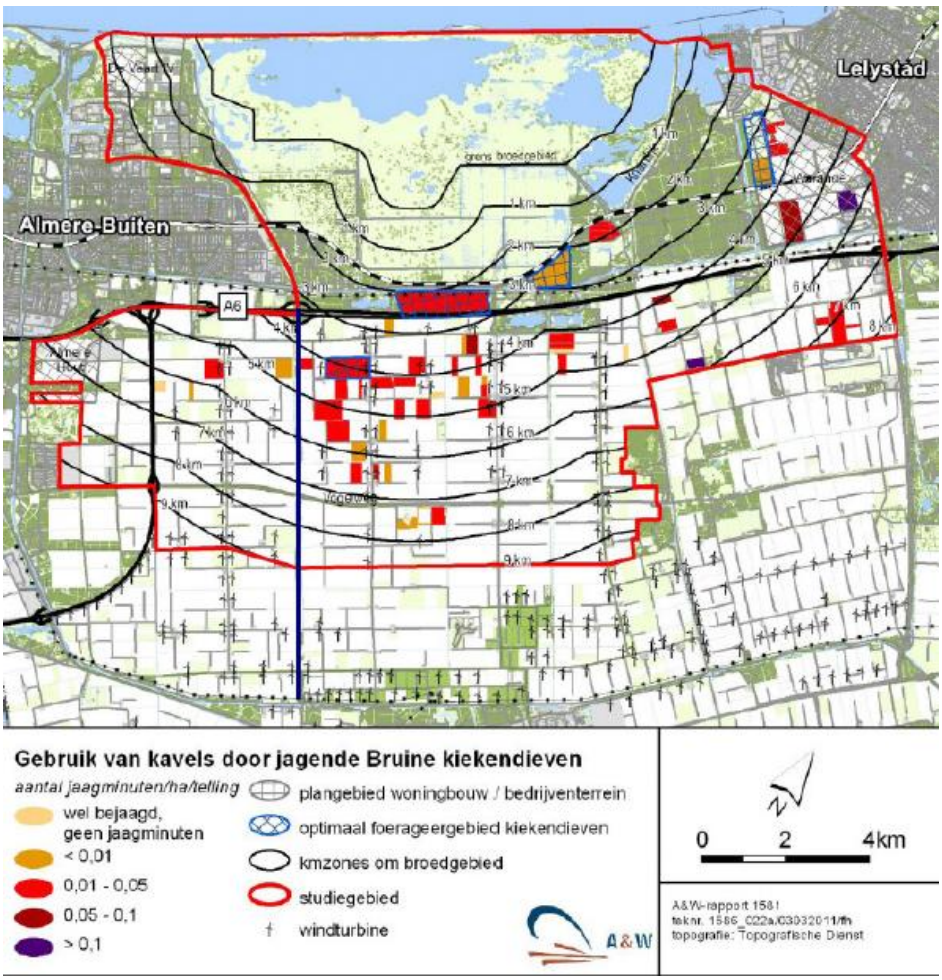
Situatie

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

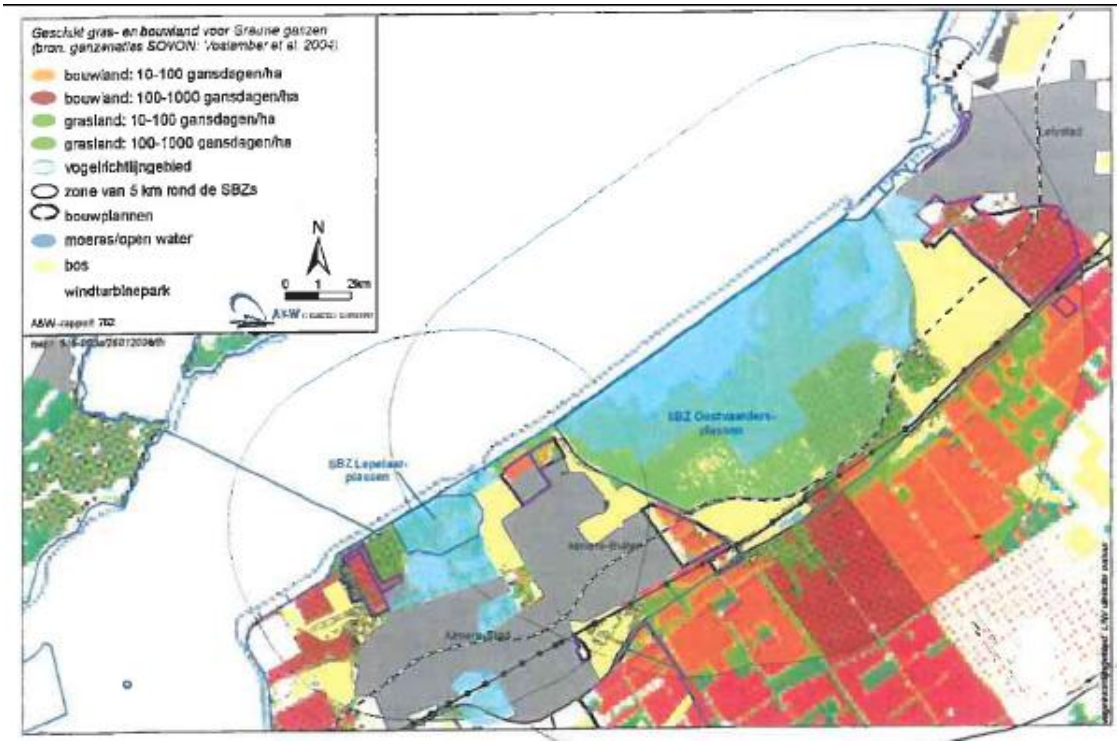
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Oostvaardersplassen op een afstand van circa 1,8 km van het plangebied. In de wijdere omgeving liggen de Natura 2000-gebieden IJsselmeer, Markermeer & IJmeer, 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 5.3 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 5.4.



Figuur 5.4 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 de ecologische hoofdstructuur (EHS). Deze EHS-gebieden liggen ten dele in Boswachterij Almeerderhout en ten dele in de ecologische verbindingszone (EVZ) Hoge Vaart (zie figuur 5.4). De overige delen van het plangebied bevinden zich buiten de EHS (bron: www.flevoland.nl). Rondom het plangebied liggen ook gebieden die zijn aangewezen als EHS, namelijk Boswacherij 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.

EHS-gebied '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 Waterlandsche Tocht. Het Almeerderhout heeft een oppervlak van ruim 1.400 ha, waarvan 635 ha binnen de begrenzing van de EHS ligt.

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

Figuur 5.5 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 5.6 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 het plangebied. 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.

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 NOx 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 dieraantallen. 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 omgevingsplan 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 af-

stand, 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 omringende 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.

Per project wordt een 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 en wordt jaarlijks gemonitord en gerapporteerd aan de provincie Flevoland.

Gebieden, Ecologische hoofdstructuur
Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich een oppervlakte van 12,5 ha aan EHS, ter hoogte van de zuidwest grens van het plangebied (Almeerderhout). Ook bevinden er zich ecologische verbindingszones. Ingrepen binnen de begrenzing van de EHS kunnen leiden tot het aantasten van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. 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 de EHS kan worden voorkomen door geen ingrepen binnen de EHS te plannen die van invloed kunnen zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. 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 ontplooien wordt er vanuit gegaan dat de bestaande EHS niet aangetast zal worden door ingrepen binnen de begrenzing. In het omgevingsplan is een juridische waarborg opgenomen voor de instandhouding en ontwikkeling van de EHS-gebieden. Daarnaast vindt een zorgvuldige afweging plaats bij projecten, via de beslisboom ‘ecologie’.

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 omgevingsplan 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 spoorwegemplacementen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR).

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of verwerkt. Ook zijn er geen ondergrondse buisleidingen aanwezig. Over de A6 en A27 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 5.7 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 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.

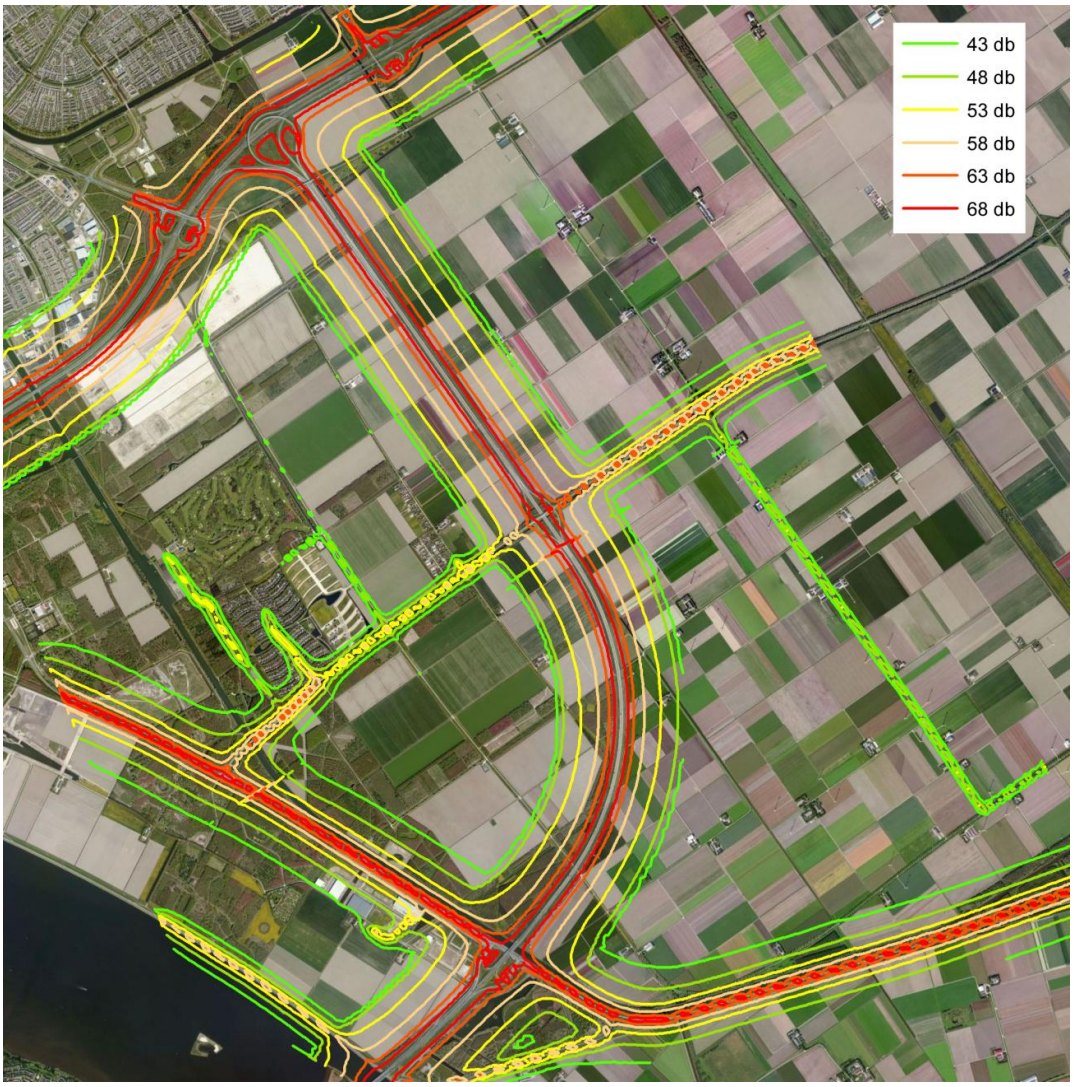
In het omgevingsplan is een voorwaarde opgenomen dat binnen de magneetveldzone van de hoogspanningslijn geen gevoelige bestemmingen ontwikkeld worden, conform het beleidsadvies van het Rijk. Daarmee worden in Oosterwold geen nieuwe situaties gecreëerd waarbij gevoelige bestemmingen binnen de 0,4 microTeslazone 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.

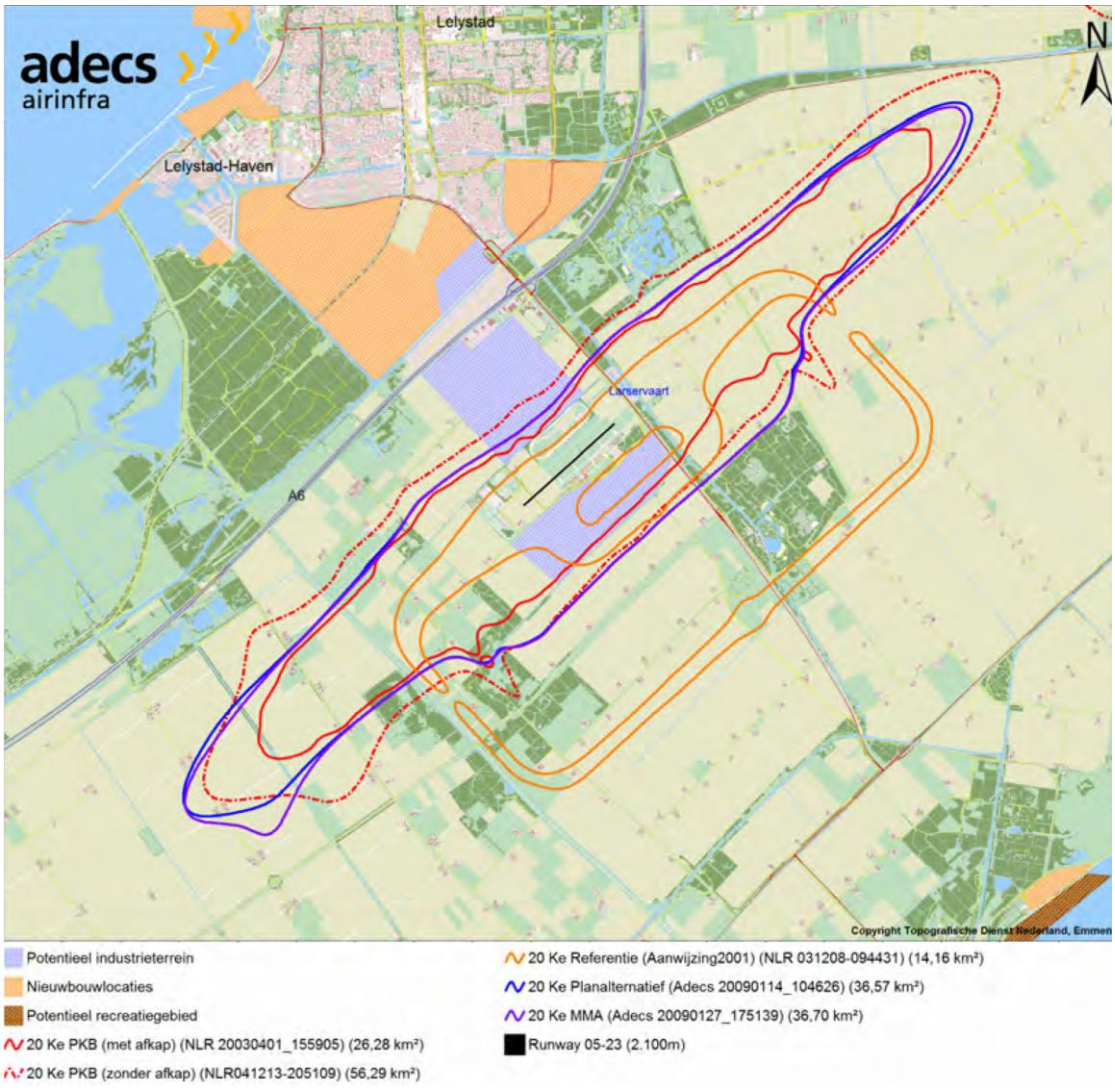
Een andere geluidbron in het gebied zijn de circa 55 windturbines langs de A27 (tussen de Waterlandseweg en de Kluutweg), de Wulpweg en de Gruttoweg.



Figuur 5.8 Geluidcontouren wegverkeer huidige situatie

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 vliegbewegingen 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.

Uit het Luchthaven indelingsbesluit (LIB) volgt dat binnen de 20 Ke contour geen grootschalige woningbouwlocaties gerealiseerd mogen worden. Uit het Milieueffectrapport Lelystad Airport (2009) blijkt dat in de huidige situatie de 20 Ke contour buiten het plangebied ligt (zie figuur 5.9).



Figuur 5.9 20 Ke contour van de huidige situatie (referentie)

In de autonome ontwikkeling zal door de schaalsprong 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 geluidniveaus langs de wegen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. De 48 dB contour ligt als gevolg van de hogere verkeersintensiteiten op iets grotere afstand van de weg.

Luchthaven Lelystad wordt mogelijk uitgebreid tot een luchthaven van nationaal belang en gaat fungeren als 'twin-luchthaven' van Schiphol. Hiertoe wordt op dit moment een luchthavenbesluit voorbereid. In dit MER is de uitbreiding meegenomen als autonome ontwikkeling. Naar verwachting wordt in april 2015 het Luchthavenbesluit genomen voor luchthaven Lelystad. In juni 2014 is het ontwerp luchthavenbesluit gepubliceerd.

Planeffecten

Wegverkeer

Als gevolg van de ontwikkeling van Oosterwold neemt het verkeer toe en daarmee de geluidbelasting. Uit de uitgevoerde geluidberekeningen blijkt dat een aantal van de bestaande boerderijen 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 gemeente 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 geluidbelastingen is het mogelijk om zelfs nieuwe geluidgevoelige functies te realiseren (met het vaststellen van een hogere grenswaarde).

Bij de bouw van geluidgevoelige bestemmingen en de aanleg of reconstructie van wegen worden gehouden met de optredende geluidbelasting en de wettelijke grenswaarden. Dit is geborgd 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 ontwerp luchthavenbesluit (juni 2014) ligt het plangebied Oosterwold buiten de wettelijke geluidscontouren. Wel geldt op een groot gedeelte van het Zeewoldse deel van het plangebied Oosterwold een hoogtebeperking van 146,3 meter ten opzichte van NAP. Het omgevingsplan voorziet niet in ontwikkelingen van een dergelijke hoogte.

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.

De tekst in deze paragraaf wordt gedurende de procedure van het omgevingsplan geactualiseerd, als het definitieve luchthavenbesluit is genomen. Indien noodzakelijk, krijgen de beperkingen vanuit het luchthavenbesluit dan ook juridische doorwerking in Oosterwold via de planregels.

5.9 Geur

Situatie
In het plangebied komt verspreide agrarische bebouwing voor, met name langs de Paradijsvogelweg, Wulpweg en Gruttoweg. De huidige agrarische bedrijvigheid in Oosterwold legt geen grote beperkingen op aan toekomstige ontwikkelingen. Hindercirkels van bedrijfsgerelateerde inrichtingen beperken zich tot de bestaande erven.

Planeffecten
De hindercirkels van de bestaande agrarische bedrijvigheid beperken zich tot de erven. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Oosterwold. 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 verdeeld.

Figuur 5.10 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 5.11 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 5.12 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 µg/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 µg m^3 wordt overschreden. Voor PM_{10} bedraagt de concentratie maximaal 25 µg/m^3. Voor NO_2 is de concentratie het hoogst langs de Waterlandseweg, waar de concentratie oploopt tot 40 µg 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 µg m^3. Dat betekent dat zowel NO_2 als PM_{10} ook na de ontwikkeling van Oosterwold voldoen aan de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m^3.

5.12 Water

Situatie

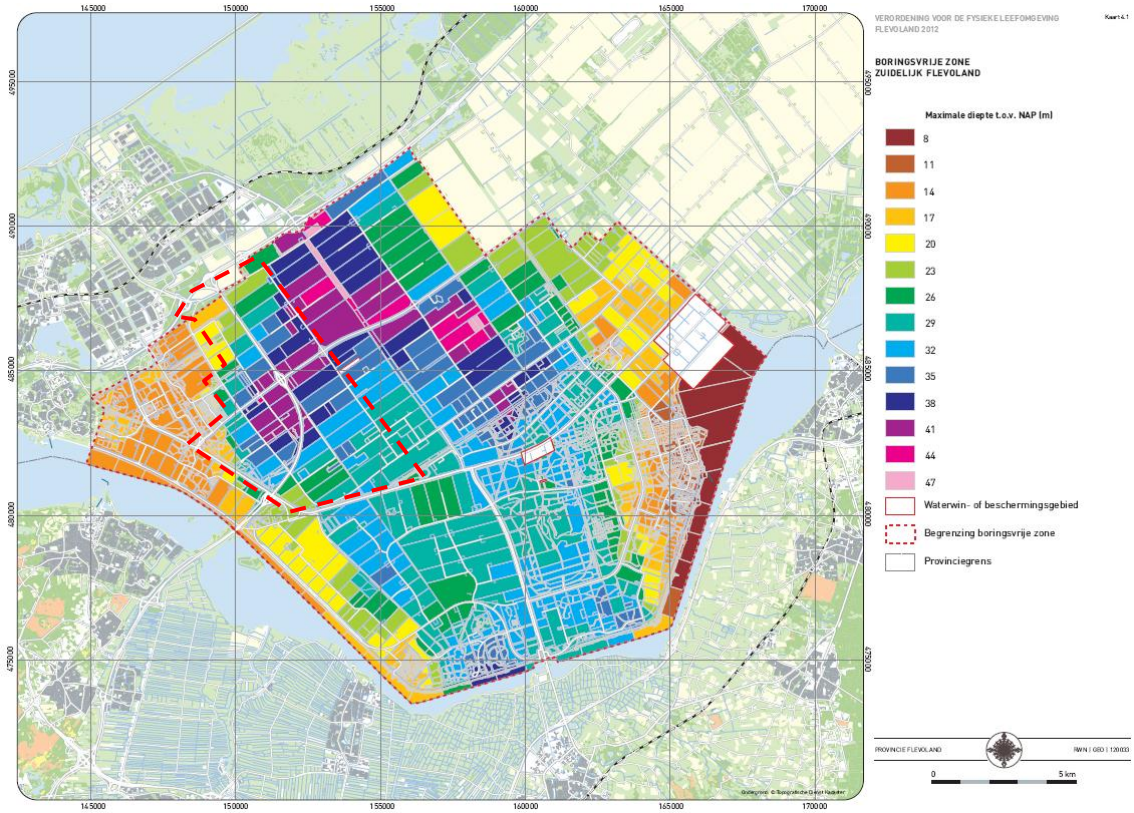
Het maaiveld ligt ten oosten van de A27 circa 4 tot 4,80 meter onder NAP. Ten westen van de A27 ligt het maaiveld circa 3,5 tot 4,5 meter onder NAP. Het plangebied bestaat in de eerste halve meter uit (zandige) klei grond. Rond 2 meter onder maaiveld zit er vervolgens op veel locaties veengrond. Verder 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.

De wateroverlastnorm voor het gebied is momenteel gemiddeld 1:80, met als ondergrens 1:50. Dit betekent dat er eens per 50 jaar kans is op wateroverlast door overstroming van kavels vanuit tochten en vaarten. Aanpassing van het watersysteem in de toekomst is alleen aan de orde wanneer door (een combinatie van) bodemdaling en klimaatverandering de kans op wateroverlast groter dan 1:50 wordt.

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.

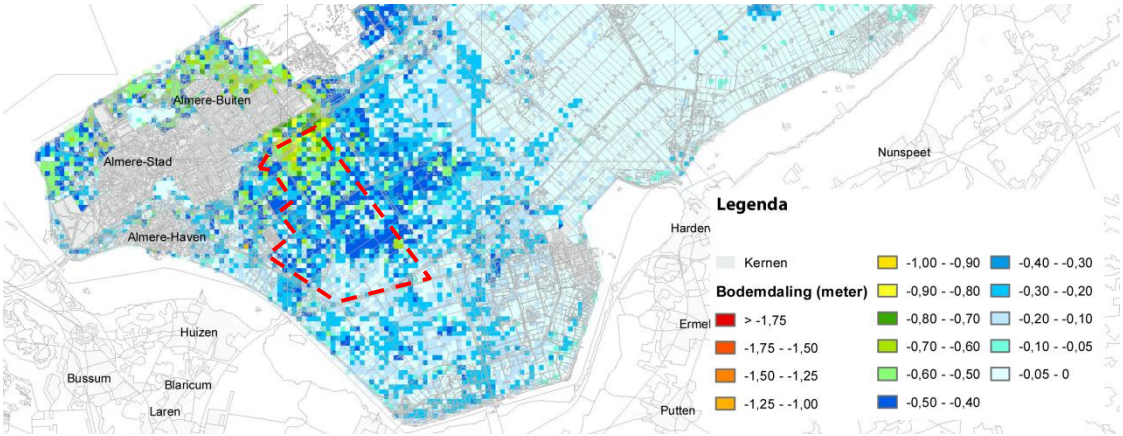
Midden in het plangebied ligt ook een milieubeschermingsgebied voor grondwater (Gz 60 West). Deze milieubeschermingszone is er op gericht de waardevolle grondwaterreserves ter plekke te beschermen, zodat deze gebruikt kan worden voor openbare drinkwatervoorziening. Rondom de milieubeschermingszone ligt 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 5.13). In de verordening staan verder nog bepalingen over het watersysteem, voorkomen van wateroverlast, afvalwater en ontgrondingen.



Figuur 5.13 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.

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 5.14 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 Omgevingsplan 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. Op dit moment wordt vrijwel in het gehele gebied voldaan aan de minimale wateroverlastnorm van 1:50 van de provincie.

Per kavel wordt door de eigenaar de waterberging geregeld ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Dit is geborgd doordat in de kavelverdeling een percentage voor water is opgenomen. Doel hiervan is het bestaande watersysteem bij extreme weerstypen niet extra te belasten. Daarnaast 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. Gedacht kan worden aan individuele behandeling van afvalwater (IBA). Hiervoor zijn verschillende soorten systemen.

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 vuillast 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.

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 afschrapen 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 beslisboom '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.

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 5.15 zijn de belangrijkste wegen in het gebied weergegeven.

Figuur 5.15 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)

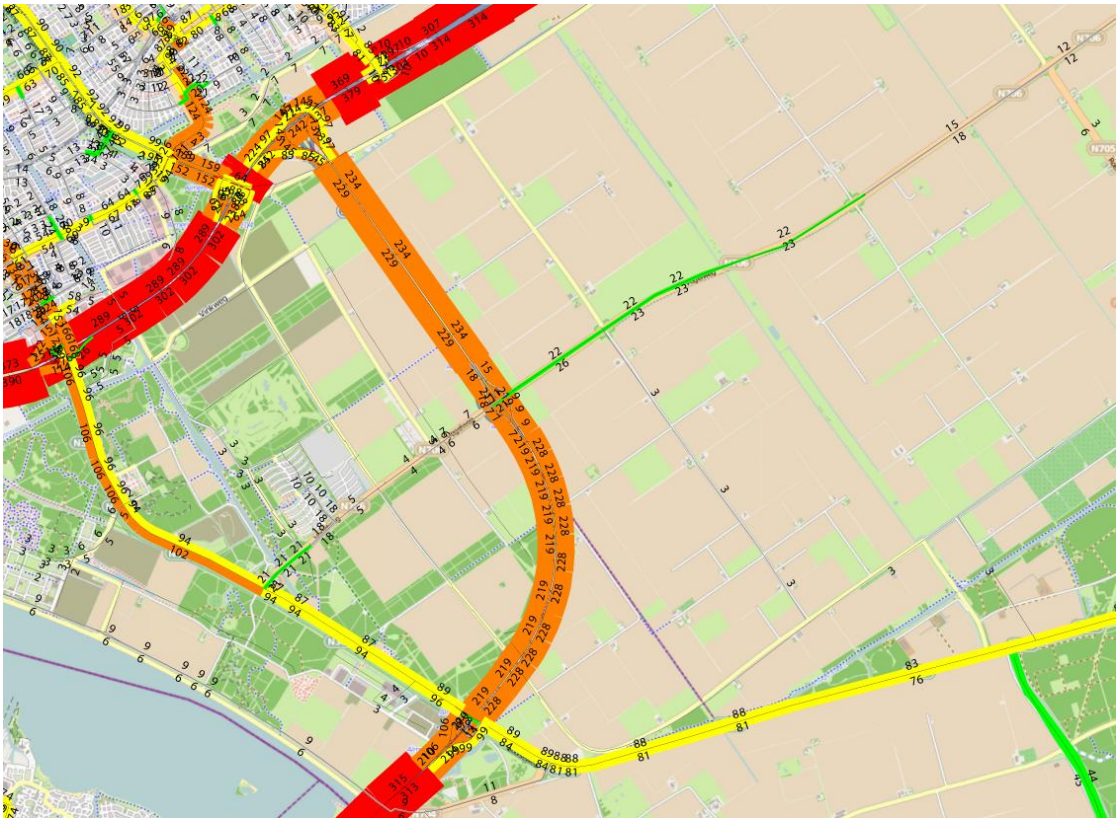
Van	Tot	2012
Kruispunt A6 - Waterlandseweg	Kruispunt A6 - Tussenring	59.100
Kruispunt A27 - Waterlandseweg	Kruispunt A27 - Vogelweg	44.700
Kruispunt A27 - Vogelweg	Aansluiting A27 - A6	46.300
Kruispunt Vogelweg - A27	Kruispunt Vogelweg - Wulpweg	4.800
Kruispunt Vogelweg - A27	Kruispunt Vogelweg - Nachtegaallaan	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
Kuispunt 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 5.16 Etmaalintensiteiten wegen in plangebied huidige situatie

De schaalsprong van Almere met 60.000 nieuwe woningen en 100.000 arbeidsplaatsen zal veel vergen van de infrastructuur. Om de effecten van de schaalsprong 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 schaalsprong 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 1e 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
Kuispunt Ibisweg - Wulpweg	Kruispunt Ibisweg - A27	< 100

Figuur 5.16 Etmaalintensiteiten wegen in plangebied (2030)

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 - Nachte-gaallaan	800 - 1.300	3.700 - 6.800	9.000 - 15.200	10.700 - 19.300
Kp. Vogelweg - Nachte-gaallaan	Kp. Vogelweg - Water-landseweg	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 - Nijker-kerpad	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 - Tureluur-weg	300	600	10.300 - 16.500	9.700 - 15.500
Kp. Tureluurweg - Vogel-weg	Kp. Tureluurweg - Grutto-weg	< 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.

Worst case beschouwing maximale groei wegennet
Ten behoeve van de Plan-MER zijn twee worst case scenario's uitgewerkt die een maximale groei op het bestaande wegennet 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 wegennet 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 wegennet 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 wegennet 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 monitord 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 Omgevingsplan 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) wordt bij de voorbereiding van Omgevingsplan 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 van [datum] tot [datum] in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. De samenvatting van de reacties en een reactie hierop van het bevoegd gezag is opgenomen in bijlage [PM, volgt bij ontwerp].

Op hoofdlijnen gaan de reacties in op de volgende onderwerpen:

- [PM];
-

6.1.3 Zienswijzen

Het is wettelijk verplicht om het ontwerp omgevingsplan 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 omgevingsplan. 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 omgevingsplan 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, te weten een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1.000 m^2 of met een of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m^2 bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m^2.

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 vergunningverlening zal het kostenverhaal verzekerd zijn. Indien geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, bestaat de mogelijkheid om bij de vergunning een exploitatieplan vast te stellen.

Vanuit het kostenverhaal wordt het volgende betaald:

- proceskosten gemeentelijke organisatie (voorbereiding & toezicht, gemeentelijke apparaat);
- mogelijke van te voren te maken collectieve kosten voor onderzoek (archeologie);
- aanlegkosten van voorzieningen (SBA, verrijken bestaande bossen, infrastructuur en groen bij voorzieningen);
- NOGW Hout;
- bijdrage aan natuurontwikkeling (Groenblauwcasco) in het plangebied.

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

Regels

Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Beheerregels**	**9**
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Gemengd - 1	11
Artikel 5	Gemengd - 2	13
Artikel 6	Natuur	15
Artikel 7	Oosterwold - bestaand	16
Artikel 8	Recreatie	17
Artikel 9	Verkeer	18
Artikel 10	Water	19
Artikel 11	Woongebied	20
Artikel 12	Leiding - Hoogspanningsverbinding	22
Hoofdstuk 3	**Ontwikkelregels**	**23**
Artikel 13	Ontwikkelregels	23
Artikel 14	Voorwaardelijke verplichtingen	27
Hoofdstuk 4	**Algemene regels**	**31**
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 17	Verordenende regels	33
Hoofdstuk 5	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 18	Overgangsrecht	35
Artikel 19	Slotregel	36

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beslisbomen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oosterwold van de gemeenten Almere en Zeewolde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrich bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0034.OP5alg01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 agrarisch bedrijf

een grond gebonden bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw:
b. grondgebonden veehouderij: een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een melkgeitenhouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, pluimveehouderij met verplichte weidegang, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven;

1.7 anterieure grondexploitatie-overeenkomst

een overeenkomst tussen bevoegd gezag (gemeente) en een initiatiefnemer (op basis van Wro artikel 6.24.) die beschrijft hoe een kavel voor eigen rekening en risico ter hand wordt genomen door een initiatiefnemer en die tevens bevat welke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage

een in dit plan genoemd percentage dat het gedeelte van het bouwperceel aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.10 bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.11 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van bedrijven, kantoren, winkels en gebouwen die wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

1.12 bedrijfswoning

een (gedeelte van een) gebouw, dat kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein;

1.13 Bevi - inrichtingen

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.14 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat volgens de wet bevoegd is besluiten te nemen of beschikkingen af te geven, zoals bijvoorbeeld het verlenen van een vergunning.

1.15 bevolkingsvolgende voorziening

de voorzieningen die als gevolg van het aantal inwoners nodig zijn in een bepaald gebied, zoals gezondheidszorg, scholen, sportvoorzieningen, maatschappelijk vastgoed, etc.

1.16 bestaand

- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het gebruiksverbod.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk

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

1.21 commerciële voorzieningen

winkels en horeca;

1.22 erf

- een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- als erf bij een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt bij de kavels die worden gerealiseerd onder de ontwikkelregels het roodkavel verstaan;

1.23 exploitatieplan

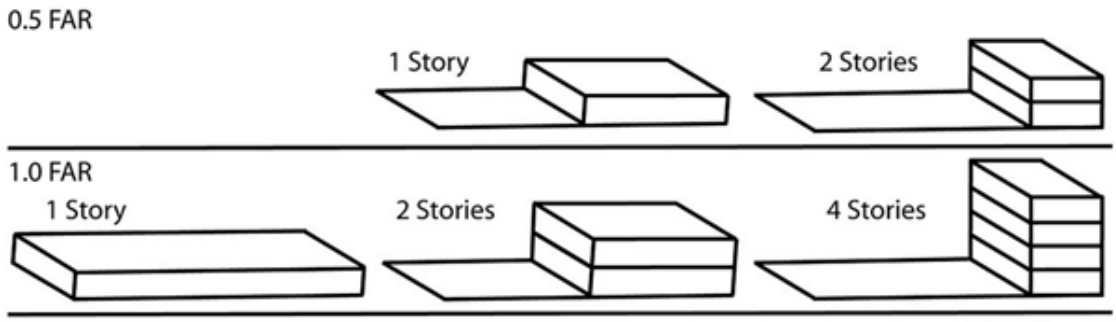
plan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

1.24 intensieve veehouderij

een niet grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee - zelfstandig of als neventak -, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet en het houden van (melk)rundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.25 floor area ratio

de bruto vloeroppervlakte aan bebouwing (alle bouwlagen gezamenlijk) gedeeld door de bebouwbare oppervlakte;



1.26 gebiedsregisseur

een facilitator die namens de overheden initiatiefnemers ontvangt en voorziet van de benodigde informatie, plannen beoordeelt en aanwijzingen geeft om tot een volwaardige vergunningaanvraag te komen;

1.27 groen - natuur

het deel van het kavel dat openbaar toegankelijk is en primair ingericht is met natuurlijke, ecologische en landschappelijke elementen;

1.28 groen - verspreid

het deel van het kavel dat openbaar toegankelijk is en primair ingericht is met groenvoorzieningen, plantsoenen, beplanting;

1.29 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.30 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.31 kas

en gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.32 kostenverhaal

het bevoegd gezag brengt kosten (met kostenspecificatie) in rekening bij de initiatiefnemer;

1.33 kostenverhaalinstrumentarium

de instrumenten die worden gebruikt bij het kostenverhaal. De instrumenten zijn een anterieure grondexploitatieovereenkomst (de kosten worden verhaald via een contract) en een exploitatieplan (de kosten worden verhaald door aan de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde te verbinden).

1.34 (stads) landbouw

het deel van het kavel dat primair ingericht is ten behoeve van agrarisch gebruik (tuinbouw en veeteelt);

1.35 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.36 roodkavel

het deel van het kavel dat voor bebouwing mag worden ingericht;

1.37 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 silo

bouwwerk voor de opslag van diervoeder;

1.39 verharding / infra

het deel van het kavel dat primair ingericht is ten behoeve van ontsluiting en parkeren;

1.40 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van elektrische energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;

1.41 woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm;

1.42 woonzorgvoorziening

bebouwing bestaande uit zorg gerelateerde woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende woonzorgfuncties, in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van de woningen zoals voorzieningen en functies in het kader van de gezondheidszorg, kleinschalige detailhandel, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Beheerregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. een intensvieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)';
c. een paardenbak buiten het agrarisch bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak (sa-pab)';

met daarbij behorende:

d. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
e. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep;
f. silo's;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde;
h. paardenbakken;
i. tuinen, erven en terreinen;
j. ontsluitingswegen en erfontsluitingspaden;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het agrarisch bouwperceel;

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bouwregels:

a. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 8 en 13 meter;
b. bedrijfsgebouwen bevinden zich achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bouwregels:

a. per agrarisch bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waar ten hoogste twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
b. de bedrijfswoning is gelegen aan de naar de weg toe gekeerde zijde van het bouwperceel;
c. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 en 10 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van silo's bedraagt niet meer dan 20 m;
b. de bouwhoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt niet meer dan 6 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m;

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, gelden de volgende bepalingen:

d. per agrarisch bouwperceel is één paardenbak toegestaan;
e. paardebakken buiten het bouwperceel zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak (sa-pab)';
f. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt niet meer dan 800 m^2, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze groter is;
g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze groter is.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van ruimten in de bedrijfswoning en de daarbij behorende erfbebouwing ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten, anders dan agrarische, dan wel detailhandel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. tot 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende erfbebouwing mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
b. detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximum van 25 m2 wvo, met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de onder a bedoelde 50% regeling;
c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
e. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
f. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
g. een kinderdagverblijf, catering, seksinrichting en munitie -en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage 1 is opgenomen;
b. als hobby uitgeoefende activiteiten zoals:
    1. agrarische activiteiten (het houden van bijen, schapen, honden, kippen, paarden etc. en het op kleine schaal telen van agrarische producten);
    2. atelier / werkruimte ten behoeve van creatieve expressie (beeldende kunst, muziek, dans).
c. ten hoogste 2 bedrijfswoningen per bedrijf;

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. wegen en ontsluitingswegen;
f. fiets- en voetpaden;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. kunstwerken;
k. speeltoestellen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

a. op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van bedrijven en bedrijfswoningen;
b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
c. binnen 5 meter uit de voorzijde van de percelen mag niet worden gebouwd;
d. aan de achterzijde van de percelen is bebouwing niet toegestaan binnen een afstand van 7,5 meter uit de perceelgrens (het hart van de sloot);
e. opslag van bedrijfsgoederen in de open lucht is niet toegestaan binnen 7,5 meter uit de voorzijde van het perceel.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte bedraagt maximaal 13 meter.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bedrijfswoningen, voor zover niet opgenomen in de bedrijfsbebouwing, bedraagt maximaal 9 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 4.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
b. bedrijven uit een hogere categorie dan categorie 2 uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
c. het gebruik van een geluidszoneringsplichtig bedrijf;
d. een risicovolle inrichting zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
e. activiteiten voorzover deze onevenredige overlast, waaronder zowel verkeer- en parkeeroverlast als milieuhygiënische overlast, veroorzaken voor de omgeving;
f. detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt, met dien verstande dat:
    1. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
    2. de detailhandelsfunctie niet meer dan 75 m^2 bruto vloeroppervlak bedraagt;
    3. de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit.
g. het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de kavelsloten, die de kavelsloten aan de achterzijde van de percelen versmallen of ondieper maken of die de taluds langs deze sloten steiler of vlakker maken. Blijvende wijzigingen in het profiel van kavelsloten mogen slechts worden aangebracht met toestemming van het hoogheemraadschap.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking toegestane milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.1 onder b ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.3.1 onder b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.3.1 onder b;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.3.1 maar niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, tot maximaal het bestaande aantal woningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. bedrijfsmatige of als hobby uitgeoefende activiteiten zoals:
    1. agrarische activiteiten (het houden van bijen, schapen, honden, kippen, paarden etc. en het op kleine schaal telen van agrarische producten);
    2. ambachtelijke activiteiten (reparatie en vervardiging van meubels, antiek, oldtimers);
    3. atelier / werkruimte ten behoeve van creatieve expressie (beeldende kunst, muziek, dans).

met de daarbij behorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. wegen, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer (v)' en ontsluitingswegen;
e. fiets- en voetpaden;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. kunstwerken;
j. speeltoestellen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van bedrijven en bedrijfswoningen;
c. opslag van bedrijfsgoederen in de open lucht is niet toegestaan binnen 7,5 meter uit de voorzijde van het perceel;
d. aan de achterzijde van de percelen is bebouwing niet toegestaan binnen een afstand van 7,5 meter uit de perceelgrens (het hart van de sloot).

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

a. woningen worden uitsluitend gebouwd in de vorm van vrijstaande, grondgebonden woningen;
b. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan;
c. de afstand tot de voorzijde bedraagt minimaal 8 en maximaal 18 meter, danwel de bestaande afstand;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
e. de bouwhoogte van woningen met een plat dak bedraagt maximaal 6 meter; voor overige woningen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
f. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 en 10 meter.

5.2.3 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. overige gebouwen mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning;
b. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 en 7,5 meter.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 5.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
b. bedrijven uit een hogere categorie dan categorie 2 uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
c. grootschalige commerciële activiteiten als:
    1. een manege;
    2. een groothandel;
    3. een garage, danwel autosloperij;
d. het gebruik van een geluidszoneringsplichtig bedrijf;
e. een risicovolle inrichting zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
f. het opslaan van auto's, boten, caravans en andere omvangrijke goederen op een afstand van minder dan 21 meter uit de voorgrens van het perceel;
g. activiteiten voorzover deze onevenredige overlast, waaronder zowel verkeer- en parkeeroverlast als milieuhygiënische overlast, veroorzaken voor de omgeving;
h. detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt, met dien verstande dat:
    1. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
    2. de detailhandelsfunctie niet meer dan 75 m^2 bruto vloeroppervlak bedraagt;
    3. de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
    4. toegang tot de detailhandelsfunctie uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit;
i. het uitoefenen van de in 5.1 genoemde activiteiten door anderen dan de bewoners van het betreffende kavel;
j. het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de kavelsloten, die de kavelsloten aan de achterzijde van de percelen versmallen of ondieper maken of die de taluds langs deze sloten steiler of vlakker maken. Blijvende wijzigingen in het profiel van kavelsloten mogen slechts worden aangebracht met toestemming van het hoogheemraadschap.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijking toegestane milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 onder b ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.3.1 onder b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.3.1 onder b;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.3.1 maar niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de duurzame instandhouding van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
b. behoud, versterking en ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur(lijke) en landschappelijke waarden, in samenhang met de waterhuishouding;
c. oever, vaarweg, vijver, water, waterberging, waterkering, waterstaat, waterweg;
d. extensief recreatief en agrarische medegebruik;

met de daarbij behorende:

e. waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen;
f. straatmeubilair;
g. voet- en fietspaden;
h. overige functioneel met de bestemming 'Natuur' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd conform de regels voor vergunningvrij bouwen.

6.2.1 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 onder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden te verrichten:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan andere oppervlakteverhardingen;
b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben.

6.2.2 verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de ecologische waarden onevenredig (kunnen) worden geschaad in verband waarmee advies is verkregen van een daartoe bevoegd deskundige.

6.2.3 uitzondering omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder het uitdiepen van de Hoge Vaart;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 7 Oosterwold - bestaand

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Oosterwold - bestaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het bestaande (agrarisch) gebruik;
b. wegen en straten met ten hoogste 2 rijstroken, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer (v)';
c. een reservering voor de 'stichtse lijn' ter plaatse van de aanduiding 'spoorverkeer (sve)';
d. het behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden ter plaatse van de 'overige zone - Eemvallei - 1' en de 'overige zone - Eemvallei - 2'
e. bestaande wegen;
f. paden;
g. nutsvoorzieningen;
h. openbare parkeervoorzieningen;
i. openbare terreinen;
j. groenvoorzieningen;
k. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. nieuwe bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de regels voor vergunningvrij bouwen;
b. voor bestaande bouwwerken, voorzover niet vergunningvrij, geldt;
    1. de bestaande afmeting als maximale maat;
    2. dat deze niet mogen worden vervangen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in lid 7.1 mag de openbare ruimte niet zodanig worden gewijzigd dat sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een modelvliegtuig-veld

met de daarbij behorende

b. parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten;
c. groenvoorzieningen en water;
d. nutsvoorzieningen;
e. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie' verbonden voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. nieuwe bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de regels voor vergunningvrij bouwen;
b. voor bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover niet vergunningvrij, geldt;
    1. de bestaande afmeting als maximale maat;
    2. dat deze niet mogen worden vervangen.

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Recreatie' te wijzigen in de 'Oosterwold - bestaand',

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijwegen met ten hoogste 2 x 2 rijstroken, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
b. (ongelijkvloerse)kruisingen met bijbehorende voorzieningen;
c. geluidswerende voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen:

a. kunstwerken, zoals bruggen en viaducten;
b. ongelijkvloerse kruisingen;
c. voorzieningen van openbaar nut;
d. objecten van beeldende kunst;
e. straatmeubilair;
f. geluidwerende of geluidafschermende voorzieningen;
g. bouwwerken ten behoeve van de verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
h. andere bouwwerken.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verlichting of geluidswerende voorzieningen, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. oever, vaarweg, vijver, water, waterberging, waterkering, waterstaat, waterweg;
b. (extensief) recreatief medegebruik;
c. verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met de daarbij behorende:

d. kunstwerken, zoals bruggen, keermuren, duikers, welke mede ten dienste mogen zijn van de aangrenzende bestemming;
e. straatmeubilair en kunstobjecten;
f. voet- en fietspaden;
g. groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

a. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 1,2 m;
b. lichtmasten: bouwhoogte 9 m;
c. vlaggenmasten: bouwhoogte 9 m;
d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte 3 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 10.1 wordt in elk geval gerekend het afmeren van (woon)schepen.

Artikel 11 Woongebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, woonschepen, en/of drijvende woningen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijfmatige activiteiten;
b. woonwerkeenheden;
c. tuinen en erven;
d. een gebouw voor collectieve voorzieningen behorend bij het wonen, alsmede voor culturele voorzieningen waaronder werkateliers en een theaterzaal en voor educatieve voorzieningen, met inbegrip van ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
e. een haven;
f. bos, groenvoorzieningen en water;
g. verblijfsgebied waaronder een festivalterrein, wegen al dan niet ter ontsluiting van het woongebied, pleinen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden;
h. bijbehorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, zuiveringsvoorzieningen voor huishoudelijk afvalwater, meerpalen, aanlegsteigers.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

a. hoofdgebouwen mogen worden gebouwd in de vorm van woningen, woonwerkeenheden, woonschepen en/of drijvende woningen, alsmede één gebouw voor collectieve voorzieningen zoals in 11.1 omschreven;
b. het bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 30% worden bebouwd;
c. bij aanvraag van de omgevingsvergunning is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de Voorwaardelijke verplichtingen zoals opgenomen in artikel 14. Indien het bouwplan niet voldoet aan een of meer van de gestelde voorwaardelijke verplichtingen, past het plan niet binnen het bestemmingsplan;

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels

a. de hoofdgebouwen kunnen op palen staan, danwel (gedeeltelijk) ondergronds worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een woning, woonwerkeenheid, woonschip dan wel drijvende woning bedraagt maximaal 9.00 m;
c. de maximale oppervlakte van het gebouw ten behoeve van collectieve voorzieningen bedraagt 1000 m2;
d. de bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van collectieve voorzieningen bedraagt maximaal 9.00 m, waarbij over maximaal 10% van de oppervlakte een bouwhoogte van 15.00 m is toegestaan.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van ruimten in de woning en de daarbij behorende erfbebouwing ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. tot 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende erfbebouwing mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
b. detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximum van 25 m2 wvo, met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de onder a bedoelde 50% regeling;
c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
e. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
f. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
g. een kinderdagverblijf, catering, seksinrichting en munitie -en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
b. aanleggen of aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
c. ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;
d. graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels.

11.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het verbod als bedoeld in 11.4 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

a. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
b. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

11.4.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze verband houden met de doeleinden, die aan het desbetreffende bestemming zijn toegekend, en
b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. bij aanvraag van de omgevingsvergunning is aangetoond dat de werkzaamheden voldoen aan de Voorwaardelijke verplichtingen zoals opgenomen in artikel 14. Indien de werkzaamheden niet voldoet aan een of meer van de gestelde voorwaardelijke verplichtingen, passen de werkzaamheden niet binnen het bestemmingsplan.

Artikel 12 Leiding - Hoogspanningsverbinding

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding van maximaal 150 kV;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de hoogspanningsleiding.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.1 voor het bouwen van de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:

a. de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad;
b. vooraf advies is verkregen van de leidingbeheerder.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Verboden uitvoering van werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

12.4.2 Weigeringsgrond

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

12.4.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Hoofdstuk 3 Ontwikkelregels

Artikel 13 Ontwikkelregels

13.1 Ontwikkelfuncties

Ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelregels' mogen de volgende nieuwe functies worden toegevoegd:

a. wonen;
b. bedrijven, conform de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels;
c. kantoren;
d. commerciële voorzieningen;
e. maatschappelijke voorzieningen;
f. verblijfsrecreatie;
g. agrarische bedrijven;
h. extensieve recreatie;
i. groenvoorzieningen;
j. natuur;
k. wegen en straten;
l. paden;
m. parkeervoorzieningen;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
o. nutsvoorzieningen;
p. combinaties van de hierboven genoemde voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de regels voor vergunningvrij bouwen op basis van het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat als erf bij een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgeringsrecht, het roodkavel wordt verstaan.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. voor windinstallaties voor het opwekken van duurzame energie geldt dat:
    1. deze worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
    2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
    3. de rotordiameter van de windinstallaties niet meer bedraagt dan 2 meter.
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde als genoemd onder 13.2.3 onder c zijn uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel.

13.3 Kavelvoorwaarden

13.3.1 Kaveltypen

a. de functies genoemd in artikel 13.1, sub a tot en met f dienen op een regulier kavel of op een landschapskavel gesitueerd te worden;
b. de functie genoemd in artikel 13.1, sub g dient op een landbouwkavel gesitueerd te worden;
c. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Eemvallei -1';
    1. worden 50% van de kavels uitgegeven in de vorm van landschapskavels en 50% in de vorm van landbouwkavels;
    2. geldt dat de landschapskavels en/of landbouwkavels een minimale breedte hebben van 150 meter;
d. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Eemvallei - 2';
    1. worden uitsluitend landschapskavels uitgegeven;
    2. zijn roodkavels niet toegestaan.

13.3.2 Kavelsamenstelling

Per kavel geldt de volgende verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en (stads) landbouw:

Samenstelling van de bruto kavel	Regulier	Landbouw	Landschap
Roodkavel	25%	7,0%	6,0%
Verharding / infra	8,0%	2,0%	2,3%
Groen - natuur	0,0%	0,0%	87,9%
Groen - verspreid	7,0%	1,5%	1,5%
Water	2,0%	1,5%	2,3%
(Stads) landbouw	58,0%	88,0%	0,0%
Bruto kavel	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

13.3.3 Uitruil samenstelling

Van het bepaalde in 13.3 kan worden afgeweken ten behoeve van een andere ruimteverdeling op de kavel mits het afwijkende ruimtegebruik wordt verrekend met een kavel op een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven samenstelling.

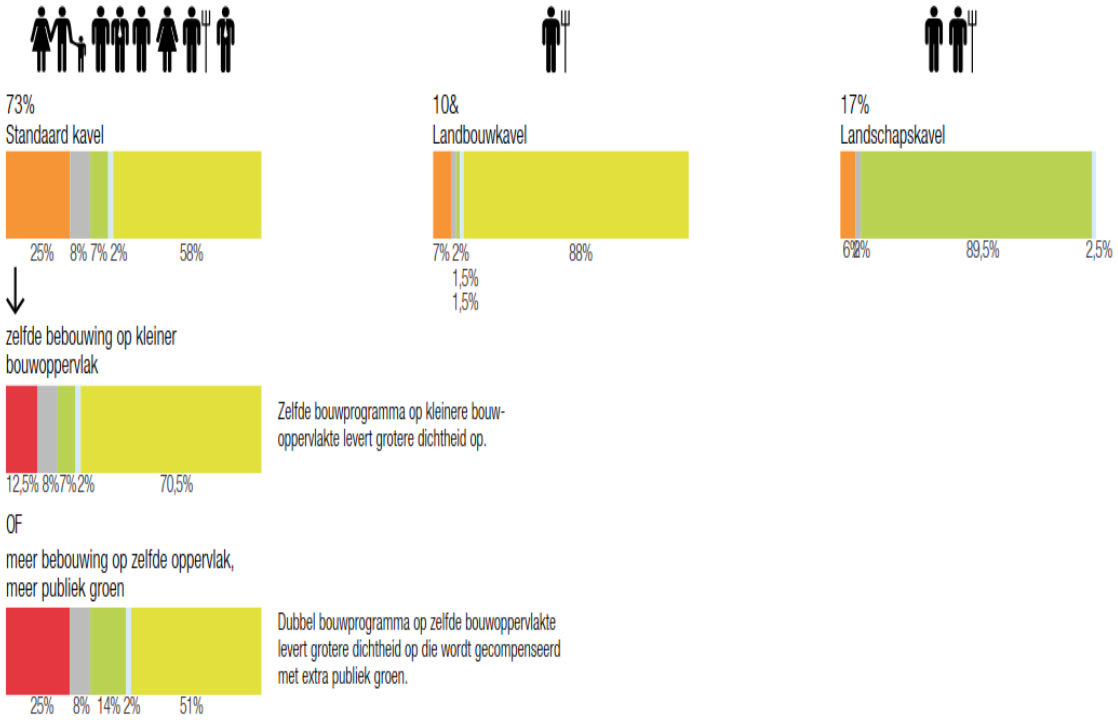
13.3.4 Kavelindeling

In de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de indeling van de kavel, ten minste worden voorwaarden opgenomen die borgen dat:

a. het deel 'Groen - verspreid' zich aan de buitenranden van de kavel bevindt;
b. de verharding /infra ten behoeve kavel- en erfontsluiting aansluit op, en doorgang biedt aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van de aansluitende kavel;
c. de voorgeschreven wateroppervlakte wordt gerealiseerd in aansluiting op, dan wel in verbinding met, bestaande waterlopen en/of waterberging;
d. het deel (stads)landbouw aaneengesloten wordt gerealiseerd;
e. het roodkavel bij landbouwkavels bestaat voor maximaal 1/3 deel uit woonfuncties en voor 2/3 deel uit agrarische bedrijfsbebouwing.

13.3.5 Floor area ratio

a. Voor bebouwing binnen het bebouwbaar oppervlak is de maximum floor area ratio 0,5.
b. Van het bepaalde in 13.3.5.a kan bij reguliere kavels worden afgeweken en een maximum floor area ratio van 1,0 worden toegestaan, als:
    1. de extra oppervlakte 1:1 wordt gecompenseerd op een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven floor area ratio, en;
    2. het aantal woningen of m^2 programma op de samengestelde kavel in verhouding blijft staan tot de oppervlaktes voor landbouw en groen, en;
    3. het realiseren van een hogere dichtheid op het bebouwbare oppervlak wordt gecompenseerd door een verdubbeling van de bijdrage aan de ontwikkeling van publiek groen op de kavel (14% in plaats van 7%).



13.4 Kaveluitgifte

13.4.1 Percentage uitgeefbare kavels per programma

Het programma van het bestemmingsplan wordt bepaald door de uitgifte van kavels. Bij het uitgeven van kavels gelden binnen het gehele plangebied de volgende maximale percentages per kaveltype:

Type kavel	**Maximum percentage per kaveltype**
Reguliere kavel	73%
Landbouwkavel	10%
Landschapskavel	17%

13.4.2 Verdeling van functies binnen de reguliere kavel

Bij het uitgeven van de reguliere kavels worden de volgende percentages aangehouden per functie:

Functie	**Maximum percentage per functie**
Wonen	61%
Bedrijven	29%
Kantoren	4,5%
Voorzieningen	5,5%

13.4.3 Sturen door middel van kaveluitgifte

Geen kavels worden uitgegeven ten behoeve van:

a. gevoelige functies binnen de reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor;
b. gevoelige functies binnen de vrijwaringszone van hoogspanningsleidingen;
c. detailhandel met een oppervlakte van meer dan 3.000 m^2 per kavel;
d. kassen met een oppervlakte van meer dan 6.000 m^2 per kavel;
e. bedrijven met een milieucategorie van 3.2 en hoger uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
f. intensieve veehouderij;
g. pelsdierfokkerij;
h. het bieden van gokgelegenheid;
i. seksinrichtingen;
j. motorclubs;
k. coffeeshops;
l. belwinkels.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.4.3 onder e ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 13.4.3 onder e;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 13.4.3 onder e maar niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de beslisbomen te worden gehanteerd behorende bij de in artikel 14 opgenomen voorwaardelijke verplichtingen.

Artikel 14 Voorwaardelijke verplichtingen

14.1 Algemeen

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat het initiatief voldoet aan de hieronder beschreven voorwaardelijke verplichtingen. Indien het intiatief niet voldoet aan een of meer van de gestelde voorwaardelijke verplichtingen, past het initiatief niet binnen het bestemmingsplan.

14.2 Archeologie

14.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Bij het realiseren van gebouwen en overige bouwwerken, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, geldt de voorwaardelijke verplichting dat wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. Ten behoeve van de toets of aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan wordt de 'beslisboom archeologie' in Bijlage 2 Beslisbomen doorlopen.

14.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 14.2.1 indien en voorzover de in 14.2.1 genoemde activiteiten dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze activiteiten zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden en een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning;

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.3 Bedrijven en milieuzonering

14.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden en gebruikswijzigingen geldt de voorwaardelijke verplichting dat voldoende afstand in acht wordt genomen zodat er geen hinder is op aangrenzende kavels.

Ten behoeve van de beoordeling of voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt de 'beslisboom bedrijven en milieuzonering' in Bijlage 2 Beslisbomen doorlopen.

14.3.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 14.3.1 en functies op kortere afstand van elkaar toestaan, als:

a. hiertoe een gezamenlijk verzoek wordt gedaan door de betrokken eigenaren;
b. is aangetoond dat voldaan wordt aan de regels uit de Wet milieubeheer.

14.4 Bodem

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijziging geldt de voorwaardelijke verplichting dat sprake is van een functionele bodemkwaliteit. Ten behoeve van de toets of aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, wordt de 'beslisboom bodemkwaliteit' in Bijlage 2 Beslisbomen doorlopen.

14.5 Duurzame energie

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van het opwekken van duurzame energie geldt de voorwaardelijke verplichting dat de activiteit geen negatieve invloed heeft op de mogelijkheid tot het opwekken van duurzame energie buiten de eigen kavel.

14.6 Ecologie

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt de voorwaardelijke verplichting dat de vergunningsplichtige activiteit geen onevenredige gevolgen heeft voor ecologische waarden. Ten behoeve van de toets of aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, wordt de 'beslisboom ecologie' in Bijlage 2 Beslisbomen doorlopen.

14.7 Externe veiligheid

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt de voorwaardelijke verplichting dat er geen onevenredige veiligheidsrisico's optreden. Ten behoeve van de toets of aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, wordt de 'beslisboom externe veiligheid' in Bijlage 2 Beslisbomen doorlopen.

14.8 Geluid

14.8.1 Voorwaardelijke verplichting

Bij het realiseren van geluidgevoelige gebouwen en/of het realiseren of reconstrueren van wegen geldt de voorwaardelijke verplichting dat een aanvaardbare geluidsituatie dient te bestaan. Ten behoeve van de toets of aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, wordt de 'beslisboom geluid' in Bijlage 2 Beslisbomen doorlopen.

14.9 Kostenverhaal

Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) waarvoor kostenverhaal verplicht is, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

14.10 Luchtkwaliteit

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van wegen geldt de voorwaardelijke verplichting dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Ten behoeve van de toets of aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, wordt de 'beslisboom luchtkwaliteit' in Bijlage 2 Beslisbomen doorlopen.

14.11 Magneetvelden

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijzigingen dient vermeden te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 microtesla. Ten behoeve van de toets of aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, wordt de 'beslisboom magneetvelden' in Bijlage 2 Beslisbomen doorlopen.

14.12 Parkeren

14.12.1 Voorwaardelijke verplichting

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijzigingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten behoeve van de toets of aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

a. de meest recente landelijke parkeerkencijfers zoals deze door het CROW zijn uitgegeven;
b. bij toepassing van de parkeerkencijfers dient te worden uitgegaan van de kolom 'rest bebouwde kom' en van de rij 'matig stedelijk gebied';
c. indien een bandbreedte aan parkeerkencijfers is aangegeven, dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven.

14.12.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 14.12.1 en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

14.13 Water

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van verharding geldt de voorwaardelijke verplichting dat geen negatief effect optreedt op het watersysteem. Ten behoeve van de toets of aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, wordt de 'beslisboom water' in Bijlage 2 Beslisbomen doorlopen.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Veranderen plaats, afmeting en grenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

16.2 Wijzigen van de bijlagen

Burgemeester en wethouders kunnen de bijlagen, waaronder ook de beslisbomen, waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, wijzigen naar aanleiding van;

a. gewijzigde wet- en regelgeving;
b. gewijzigd beleid en/of gewijzigde richtlijnen.

16.3 Wijziging gebied met de aanduiding 'Ontwikkelregels'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het gebied aan te passen waarbinnen de Ontwikkelregels van toepassing zijn, mits;

a. dit in overeenstemming is met het Omgevingsplan Flevoland;
b. hierover vooraf bij de provincie Flevoland advies is ingewonnen.

Artikel 17 Verordenende regels

17.1 Algemene Plaatselijke Verordening

De Algemene Plaatselijke Verordening is van toepassing met inachtneming van de volgende aanpassingen:

17.1.1 Gemeente Almere

a. artikel 2.6, in het hele artikel de term 'openbare plaats' vervangen door 'openbare weg';
b. artikel 4.8 vervangen door:
    1. Het is verboden op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht of ernstige hinder ontstaat voor de omgeving.
    2. Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

17.2 Bouwverordening

De Bouwverordening is niet van toepassing met uitzondering van artikel 2.1.5 (bodemonderzoek).

17.3 Welstand

a. In het plangebied van het omgevingsplan zijn de welstandscriteria zoals opgenomen in het gemeentelijke welstandsbeleid niet van toepassing.
b. Bij de beoordeling of sprake is van een bouwwerk dat “in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand" als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Woningwet ('excessenregeling welstand') hanteert het bevoegd gezag de criteria:
    1. het bouwwerk (of deel daarvan) sluit zich visueel geheel of grotendeels af voor zijn omgeving;
    2. architectonische kenmerken en/of herkenbaarheid van het bouwwerk of bouwwerken worden ontkend of vernietigd;
    3. ernstig verval van bouwwerken;
    4. armoedig materiaalgebruik, of toepassing van materiaal dat, ofschoon niet armoedig van aard, zich in een zodanige staat bevindt, of waarvan delen ontbreken, dat de visuele kwaliteit van het bouwwerk wordt verstoord;
    5. toepassing van materialen voor een doel waarvoor ze naar hun aard of op grond van de wijze waarop ze zijn geconstrueerd niet zijn bestemd;
    6. toepassing van kleuren welke geheel van de omgeving afwijken of op een wijze waardoor het bouwwerk teveel van de omgeving gaat afwijken;
    7. reclame die ernstige hinder veroorzaakt: storende afbeeldingen; objecten langs de weg; knipperende verlichting, reclame die de oriëntatie verstoren.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oosterwold'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Kolom1	OMSCHRIJVING	Kolom11	Kolom14
		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	102	2	- conserveren	200	4.1
152	102	3	- roken	300	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:		
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:		
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	4.2
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:		

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Kolom1	OMSCHRIJVING	Kolom11	Kolom14
		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	100	3.2
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	300	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:		
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	300	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	200	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	4.1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	4.2
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	4.1
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	3.2
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	4.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	3.2

		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	4.2
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	100	3.2
16	12	-			
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK		
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	4.1
17	13	-			
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50	3.1
18	14	-			
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181	141		Vervaardiging kleding van leer	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	3.1
19	15	-			
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
191	151, 152		Lederfabrieken	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	3.1
20	16	-			
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.1	16101		Houtzagerijen	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:		

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Kolom1	OMSCHRIJVING	Kolom11	Kolom14
		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	50	3.1
21	17	-			
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN		
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	200	4.1
22	58	-			
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100	3.2
23	19	-			
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN		
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	1500	6
24	20	-			
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN		
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:		
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:		
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	4.2

		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:		
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	300	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	4.2
25	22	-			
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	3.1
26	23	-			
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN		
261	231	0	Glasfabrieken:		
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	100	3.2

		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	300	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:		
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:		
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	200	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	300	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	100	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:		
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	100	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	50	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	300	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	50	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	300	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	4.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Kolom1	OMSCHRIJVING	Kolom11	Kolom14
		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	100	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	300	4.2
27	24	-			
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN		
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:		
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	6
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	300	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	300	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	4.2
28	25	-			
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	200	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	300	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	100	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	50	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	200	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	100	3.2

		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	100	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	100	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	100	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	50	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	50	3.1
29	27, 28, 33				
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	100	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	200	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	300	4.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	26, 28, 33	-			
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	2
31	26, 27, 33	-			
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	200	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	3.2
315	274		Lampenfabrieken	300	4.2
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	6
32	26,33	-			
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	50	3.1

		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	3.1
33	26, 32, 33	-			
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2
34	29	-			
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	200	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	300	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	100	3.2
35	30	-			
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	302, 317	1	- algemeen	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	100	3.2
36	31	-			
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	310	1	Meubelfabrieken	100	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	30	2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Kolom1	OMSCHRIJVING	Kolom11	Kolom14
		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	3.1
37	38	-			
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	300	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	300	4.2
40	35	-			
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	1500	6
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	300	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	300	4.2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	100	3.2
41	36	-			
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	300	4.2
45	41, 42, 43	-			
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID		

		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	30	2
50	45, 47	-			
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	100	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	3.1
51	46	-			
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:		
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	200	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	300	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	3.2

		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	300	4.2
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:		
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	100	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	100	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:		
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	100	3.2
518	466	2	- overige	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	30	2
60	47	-			
60	49	-	VERVOER OVER LAND		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	100	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	30	2
63	52	-			
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	300	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Kolom1	OMSCHRIJVING	Kolom11	Kolom14
		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:		
6311.2	52241	1	- containers	300	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	100	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	300	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	300	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	300	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	50	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	100	3.2
64	53	-			
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	10	1
71	77	-			
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	62				
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	58, 63	B	Datacentra	30	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-			
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	200	4.1
90	37, 38, 39	-			
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	4.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Kolom1	OMSCHRIJVING	Kolom11	Kolom14
		nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	50	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	300	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	3.2
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	1500	6
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	30	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:		
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	4.1
93	96	-			
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	30	2

Bijlage 2 Beslisbomen

Bijlagen bij regels

Omgevingsplan Oosterwold

Grontmij

planning connecting
respecting
the future

Verantwoording

Titel	:	Omgevingsplan Oosterwold
Subtitel	:	Bijlagen bij regels
Projectnummer	:	337675
Referentienummer	:	500/337675/LV-MS
Revisie	:	C4
Datum	:	25 februari 2015

Auteur(s)	:	Luuk Vranken en Mark Schmeink
E-mail adres	:	luuk.vranken@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	Bavius de Vries
Goedgekeurd door	:	Huib van Os

Contact : Grontmij Nederland B.V.
De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 88 811 66 00
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1 Beslisboom archeologie 5

2 Beslisboom bedrijven en milieuzonering 7
2.1 Bij vestiging nieuwe gevoelige functie 7
2.2 Bij vestiging nieuw bedrijf 8
2.3 Vrijwillig acceptatie hinder 9

3 Beslisboom bodemkwaliteit 11

4 Beslisboom ecologie 13

5 Beslisboom externe veiligheid 15

6 Beslisboom geluid 17
6.1 Bij aanleg of reconstructie van een weg 17
6.2 Bij bouwen langs wegen 19

7 Beslisboom luchtkwaliteit 21

8 Beslisboom magneetvelden 23

9 Beslisboom water 25

1 Beslisboom archeologie

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot archeologie wordt onderstaande beslisboom doorlopen.

1.	Archeologisch monument	Ja	Nee	Gegevens
	Zijn op de archeologische monumentenkaart in het plangebied archeologisch behoudenswaardige terreinen aangegeven?	Ga naar vraag 5.	Ga naar vraag 2.	-
2.	**Wettelijke ondergrens**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is sprake van een bodemingreep van meer dan 100 m^2 zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988?	Ga naar vraag 3.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting archeologie	-
3.	**Archeologische verwachting**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Geldt een archeologische verwachtingswaarde op grond van het gemeentelijke archeologiebeleid?	Ga naar vraag 4.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting archeologie	-
4.	**Beleidsmatige ondergrens**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is sprake van een bodemingreep dieper of groter dan de vrijstelling op grond van het gemeentelijke archeologiebeleid?	Ga naar vraag 5.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting archeologie	-
5.	**Bureauonderzoek**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is sprake van een archeologische verwachting die door het project verstoord kan worden?	Ga naar vraag 6.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting archeologie	Archeologisch bureauonderzoek.
6.	**Veldonderzoek**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is sprake van archeologische waarden die door het project verstoord kunnen worden?	Ga naar vraag 8.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting archeologie	Archeologisch veldonderzoek (boren / proefsleuven).
7.	**Afweging waarden**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is in situ behoud noodzakelijk?	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting archeologie.	Ga naar vraag 8.	Selectiebesluit bevoegd gezag.

8.	Maatregelen	Ja	Nee	Gegevens
	Is archeologische begeleiding of opgraving noodzakelijk?	Project **voldoet onder voorwaarden** aan de voorwaardelijke verplichting archeologie.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting archeologie	-

2 Beslisboom bedrijven en milieuzonering

2.1 Bij vestiging nieuwe gevoelige functie

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot bedrijven en milieuzonering wordt onderstaande beslisboom doorlopen.

1.	Verwachte hinder	Ja	Nee	Gegevens
	Is de gevoelige functie op voldoende afstand[1] van omliggende hinderveroorzakende activiteiten[2] voorzien conform de richtafstanden in de actuele VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij reductie met maximaal 1 afstandsstap mag plaatsvinden voor alle aspecten met uitzondering van gevaar?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 2.	-
2.	**Feitelijke hinder**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is de feitelijke hinder van de bedrijfsactiviteiten naar verwachting kleiner dan de hinderafstand uit de VNG brochure?	Ga naar vraag 3.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
3.	**Specifieke hinderafstand**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Blijkt uit onderzoek dat de feitelijke hinder niet de gevoelige functie raakt en dat het toevoegen van de gevoelige functie geen belemmering vormt voor de bedrijfsexploitatie?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 4.	Onderzoek naar de feitelijke hinder.
4.	**Maatregelen**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Zijn maatregelen mogelijk om de hinder afdoende te beperken?	Project **voldoet onder voorwaarden** aan de voorwaardelijke verplichting .	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Maatregelenonderzoek.

[1] De afstand wordt bepaald door uit te gaan van het te bebouwen terrein voor de gevoelige functie ten opzichte van het terrein dat voor de activiteiten van de inrichting wordt gebruikt.

[2] Het betreft omliggende hinderveroorzakende activiteiten die geen onderdeel zijn van de vergunningaanvraag. Voor activiteiten die in dezelfde vergunningaanvraag zijn betrokken, wordt de afweging in 2.3 doorlopen.

2.2 Bij vestiging nieuw bedrijf

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot bedrijven en milieuzonering wordt onderstaande beslisboom doorlopen. Indien in één aanvraag meerdere bedrijven worden gevestigd, geldt de beslisboom voor de gezamenlijke bedrijfsactiviteiten ten opzichte de omgeving en niet per individueel bedrijf.

1.	Bevi	Ja	Nee	Gegevens
	Is sprake van een activiteit die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen?	Ga naar vraag 4.	Ga naar vraag 2.	-
2.	**Verwachte hinder**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is de bedrijfsactiviteit op voldoende afstand[3] van omliggende gevoelige functies[4] voorzien conform de richtafstanden in de actuele VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij reductie met maximaal 1 afstandsstap mag plaatsvinden voor alle aspecten met uitzondering van gevaar?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting 'geen hinder buiten de kavelgrens'.	Ga naar vraag 3.	-
3.	**Feitelijke hinder**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is de feitelijke hinder van de bedrijfsactiviteiten naar verwachting kleiner dan de hinderafstand uit de VNG brochure?	Ga naar vraag 4.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting 'geen hinder buiten de kavelgrens'.	-
4.	**Specifieke hinderafstand**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Blijkt uit onderzoek dat de feitelijke hinder niet buiten te kavelgrens treedt?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting 'geen hinder buiten de kavelgrens'.	Ga naar vraag 5.	Onderzoek naar de feitelijke hinder.
5.	**Maatregelen**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Zijn maatregelen mogelijk om de hinder te beperken tot de kavelgrens?	Project **voldoet onder voorwaarden** aan de voorwaardelijke verplichting .	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting 'geen hinder buiten de kavelgrens'.	Maatregelenonderzoek

[3] De afstand wordt bepaald door uit te gaan van het terrein dat voor de activiteiten van de inrichting wordt gebruikt ten opzichte van de kavelgrens (eigendom)

[4] Het betreft omliggende gevoelige functies die geen onderdeel zijn van de vergunningaanvraag. Voor gevoelige functies die in dezelfde vergunningaanvraag zijn betrokken, wordt de afweging in 2.3 doorlopen.

2.3 Vrijwillig acceptatie hinder

Indien vrijwillig een kortere afstand tussen een hindergevoelige en hinderveroorzakende activiteit wordt aangevraagd, wordt onderstaande beslisboom doorlopen voor de beoordeling van de aan te houden afstand tussen de activiteiten onderling. Voor de functiescheiding naar de omgeving gelden de beslisbomen zoals bij 2.1 en 2.2 zijn opgenomen.

1.	**Bedrijfswoning**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is de gevoelige functie onderdeel van de inrichting (bedrijfswoning)?	Project **voldoet**.	Ga naar vraag 2.	-
2.	**Bevi**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is sprake van een activiteit die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen?	Ga naar beslisboom 2.2, geen verdere reductie mogelijk.	Ga naar vraag 3.	-
3.	**Gezamenlijke aanvraag**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is de aanvraag gedaan door zowel de eigenaar van de hinderveroorzakende activiteit als de hindergevoelige activiteit?	Ga naar vraag 4.	Ga naar beslisboom 2.1 en/of 2.2, geen verdere reductie mogelijk.	-
4.	**Verwachte hinder**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is tussen de bedrijfsactiviteit en de gevoelige functie voldoende afstand voorzien conform de richtafstanden in de actuele VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij reductie met maximaal 2 afstandsstappen mag plaatsvinden voor alle aspecten met uitzondering van gevaar?	Project **voldoet**.	Project **voldoet niet**.	-

3 Beslisboom bodemkwaliteit

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot bodemkwaliteit wordt onderstaande beslisboom doorlopen.

1.	Onderzoeksplicht	Ja	Nee	Gegevens
	Is sprake van een functiewijziging naar een functie die gevoeliger is voor bodemkwaliteit en/of is sprake van een onderzoeksplicht naar de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet?	Ga naar vraag 2.	Geen onderzoeksplicht, het project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
2.	**Projectomvang**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is sprake van het bouwen op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II?	Geen onderzoeksplicht, het project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 3.	-
3.	**Beschikbare gegevens**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Zijn reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar (bodemkwaliteitskaart / eerder verrichte onderzoeken) waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie?	Geen onderzoeksplicht, het project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 4.	-
4.	**Onderzoek**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Blijkt uit onderzoek dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie?	Het project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 5.	Bodemonderzoek (verkennend, indien nodig incl asbestonderzoek).
5.	**Maatregelen**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Kan de bodemkwaliteit met maatregelen (sanering) geschikt gemaakt worden voor de beoogde functie?	Project **voldoet onder voorwaarden** aan de voorwaardelijke verplichting.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Door bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.

4 Beslisboom ecologie

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot ecologie wordt onderstaande beslisboom doorlopen.

NB1: Natura2000 gebiedsbescherming met externe werking is hierin niet verwerkt, dit dient al bij vaststelling van het omgevingsplan aangetoond te worden en is geen onderdeel van de afweging die bij vergunningverlening plaatsvindt.

NB2: Nb-wet procedures doorlopen zelfstandig proces met de provincie als bevoegd gezag, daarom zijn deze niet geïntegreerd in het omgevingsplan.

1.	Ecologische hoofdstructuur	Ja	Nee	Gegevens
	Ligt het project in de ecologische hoofdstructuur zoals aangegeven in de provinciale verordening?	Ga naar vraag 2.	Ga naar vraag 4.	-
2.	**Effect op EHS**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Leidt het project tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur?	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 3.	Effectbeoordeling project op EHS.
3.	**Beschermde soorten**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Kan het project soorten aantasten die op grond van de Flora- en faunawet beschermd zijn?	Ga naar vraag 4.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
4.	**Effect flora en fauna**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Blijkt uit onderzoek dat het project geen beschermde soorten aantast?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 5.	Flora- en faunaonderzoek
5.	**Maatregelen Ff-wet**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Zijn maatregelen mogelijk om aantasting van beschermde soorten te voorkomen?	Project **voldoet onder voorwaarden** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 6	Maatregelenonderzoek Flora- en faunawet.
6.	**Ontheffing Ff-wet**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is ontheffing van de Flora- en faunawet verleend?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ontheffing Flora- en faunawet.

5 Beslisboom externe veiligheid

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot bodemkwaliteit wordt onderstaande beslisboom doorlopen.
NB: Externe veiligheid van inrichtingen is onderdeel van de afweging bij 'bedrijven en milieuzonering'

1.	Gevoelige functie	Ja	Nee	Gegevens
	Voorziet het project in een nieuwe gevoelige functie (kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen)?	Ga naar vraag 2.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
2.	**Inventarisatie risicobronnen**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Ligt het project in het invloedsgebied van omliggende risicobronnen?	Ga naar vraag 3.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
3.	**Plaatsgebonden risico**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Voldoet het project aan de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico?	Ga naar vraag 4.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Externe veiligheidsonderzoek.
4.	**Groepsrisico**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Leidt het project tot een toename van het groepsrisico dat verantwoord dient te worden?	Ga naar vraag 5.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Externe veiligheidsonderzoek.
5.	**Verantwoording**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is de toename van het groepsrisico verantwoord?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Besluit bevoegd gezag omtrent verantwoording groepsrisico.

6 Beslisboom geluid

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot geluid wordt onderstaande beslisboom doorlopen.

NB1: Geluid van inrichtingen (industrielawaai) is onderdeel van de afweging bij 'bedrijven en milieuzonering'
NB2: Geluid van spoor en luchtvaart is niet relevant in Oosterwold

6.1 Bij aanleg of reconstructie van een weg

NB3: De aanleg van een hoofdweg is geregeld in de Wet milieubeheer en vindt plaats via een Tracébesluit. De ruimtelijke beoordeling zal dan ook niet op gemeentelijk niveau plaatsvinden. Deze beslisboom is enkel van toepassing op wegen die vallen onder de gemeentelijke afweging.

1.	Type weg	Ja	Nee	Gegevens
	Is sprake van de aanleg of reconstructie van een weg zoals bedoeld in artikel Wet geluidhinder?	Ga naar vraag 2.	Ga naar vraag 7.	-
2.	**Wettelijke geluidzone**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Liggen gevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van de weg?	Ga naar vraag 3.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
3.	**Vrije veldcontour**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Kan op basis van beschikbare informatie worden vastgesteld dat de geluidgevoelige bestemmingen buiten de vrije veldcontour van de toekomstige wegvakken liggen?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 4.	-
4.	**Voorkeursgrenswaarde**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Blijkt uit een berekening dat de omliggende geluidgevoelige bestemmingen na realisatie van het project voldoen aan de voorkeursgrenswaarde?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 5.	Berekening gevelbelasting omliggende gevoelige bestemmingen.
5.	**Maatregelen**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Zijn maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied mogelijk zodat op de gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde?	Het project **voldoet onder voorwaarden** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 6.	Maatregelenonderzoek.

6.	Hogere waarde	Ja	Nee	Gegevens
	Is een hogere waarde vastgesteld voor de berekende gevelbelasting?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Hogere waardenbesluit.
7.	**Verkeerstoename**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is sprake van aanleg of reconstructie van een 30 km/u weg die tot onaanvaardbare hinder voor omliggende geluidgevoelige functies kan leiden?	Ga naar vraag 8.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
8.	**Geluidbelasting omgeving**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Wordt na realisatie van het project op de omliggende geluidgevoelige functies voldaan aan de Wet geluidhinder of is sprake van een toename van de geluidbelasting die niet significant is (minder dan 2 dB)?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 9.	Akoestisch onderzoek omliggende gevoelige objecten.
9.	**Afweging**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is de toename van de geluidbelasting in de omgeving verantwoord?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Besluit B&W omtrent toename van de geluidbelasting.

6.2 Bij bouwen langs wegen

1.	Gevoelige functie	Ja	Nee	Gegevens
	Is in het project een geluidgevoelige functie voorzien (conform de Wet geluidhinder)?	Ga naar vraag 2.	Ga naar vraag 7	-
2.	**Wettelijke geluidzone**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Ligt het project binnen een wettelijke geluidzone zoals bedoeld in hoofdstuk VI Wet geluidhinder of nabij een 30 km/u weg die invloed kan hebben op een goed woon- en leefklimaat op de projectlocatie?	Ga naar vraag 3.	Ga naar vraag 7.	-
3.	**Vrije veldcontour**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Kan op basis van beschikbare informatie worden vastgesteld dat het project buiten de vrije veldcontour van de relevante wegvakken ligt?	Ga naar vraag 7.	Ga naar vraag 4.	-
4.	**Voorkeursgrenswaarde**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Blijkt uit een berekening dat het project voldoet aan de voorkeursgrenswaarde?	Ga naar vraag 7.	Ga naar vraag 5.	Berekening gevelbelasting.
5.	**Maatregelen**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Zijn maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied mogelijk zodat op de gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde?	De maatregelen worden als voorwaarde in de vergunning opgenomen, ga naar vraag 7.	Ga naar vraag 6.	Maatregelenonderzoek.
6.	**Hogere waarde**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is een hogere waarde vastgesteld voor de berekende gevelbelasting?	Ga naar vraag 7.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Hogere waardenbesluit.
7.	**Verkeerstoename**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Leidt het project tot een verkeerstoename op omliggende wegvakken die tot onaanvaardbare hinder kan leiden op omliggende geluidgevoelige functies?	Ga naar vraag 8.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-

8.	Geluidbelasting omgeving	Ja	Nee	Gegevens
	Wordt na realisatie van het project op de omliggende geluidgevoelige functies voldaan aan de Wet geluidhinder of is sprake van een toename van de geluidbelasting die niet significant is (minder dan 2 dB)?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 9.	Akoestisch onderzoek omliggende gevoelige objecten.

9.	Afweging	Ja	Nee	Gegevens
	Is de toename van de geluidbelasting in de omgeving verantwoord?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Besluit B&W omtrent toename van de geluidbelasting.

7 Beslisboom luchtkwaliteit

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot luchtkwaliteit wordt onderstaande beslisboom doorlopen.

1.	**Gevoelige bestemmingen**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Wordt een gevoelige bestemming (zoals een school) binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen' (2009)?	Ga naar vraag 2.	Ga naar vraag 5.	-
2.	**Toename aanwezigen**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is sprake van nieuwvestiging of is sprake van een toename van meer dan 10% van de aanwezigen bij uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming?	Ga naar vraag 3.	Project voldoet aan besluit gevoelige bestemmingen, ga naar vraag 5.	-
3.	**Luchtkwaliteit projectlocatie**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Wordt op de projectlocatie voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit (titel 5.2 Wet milieubeheer)?	Ga naar vraag 4.	Project voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Luchtkwaliteitonderzoek
4.	**Locatiekeuze**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is afdoende gemotiveerd waarom deze locatie wordt gekozen?	Project voldoet aan besluit gevoelige bestemmingen, ga naar vraag 5.	Project voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Motivering locatiekeuze binnen onderzoekszone.
5.	**NIBM -categorieën**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Valt het project in één van de categorieën van gevallen die in de Regeling NIBM is opgenomen als categorie die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging?	Project **voldoet** aan voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 6.	-
6.	**NIBM- berekening**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Blijkt uit een berekening dat de bijdrage van het project aan de luchtverontreiniging 'niet in betekenende mate' is?	Project **voldoet** aan voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 7.	Berekening bijdrage aan luchtverontreiniging (NIBM-tool)

7.	Grenswaarden luchtkwaliteit	Ja	Nee	Gegevens
	Blijkt uit onderzoek dat ook in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit (titel 5.2 Wet miliebeheer).	Project **voldoet** aan voorwaardelijke verplichting.	Project **voldoet niet** aan voorwaardelijke verplichting.	Luchtkwaliteitonderzoek.

8 Beslisboom magneetvelden

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen wordt onderstaande beslisboom doorlopen.

1.	Indicatieve zone	Ja	Nee	Gegevens
	Bevindt het project zich binnen 80 meter van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding zoals deze op de planverbeelding is opgenomen?	Ga naar vraag 2.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
2.	**Gevoelige bestemming**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is sprake van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het voorzorgsbeleid van het Rijk met betrekking tot de magneetveldzone (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen met bijbehorende erven en buitenspeelruimten)?	Ga naar vraag 3.	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
3.	**Specifiek magneetveld**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Blijkt uit onderzoek dat het jaargemiddeld magneetveld van de bovengrondse hoogspanningslijn op de projectlocatie niet hoger is dan 0,4 microtesla?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Onderzoek naar het jaargemiddeld magneetveld.

9 Beslisboom water

Om te beoordelen of een project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot water wordt onderstaande beslisboom doorlopen.

1.	Aanpassing watersysteem	Ja	Nee	Gegevens
	Is sprake van aanpassingen aan het bestaande watersysteem of de aanleg van een nieuw watersysteem (watergangen, stuwen/bruggen en/of dammen)?	Ga naar vraag 2.	Ga naar vraag 3.	-
2.	**Aansluiting watersysteem**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Wordt bij de aanleg van de watergang rekening gehouden met aansluitmogelijkheid van het volgende perceel?	Ga naar vraag 3.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
3.	**Ruimtereservering**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Is bij de inrichting van de kavel rekening ruimte gereserveerd voor toekomstige verbredingen van watergang en voor beheer en onderhoud?	Ga naar vraag 4.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-
4.	**Bouwen**	**Ja**	**Nee**	**Gegevens**
	Zijn maatregelen genomen om wateroverlast te voorkomen?	Project **voldoet** aan de voorwaardelijke verplichting.	Project **voldoet niet** aan de voorwaardelijke verplichting.	-

www.grontmij.nl

Wij ontwerpen en realiseren plannen voor de toekomst, door mensen en partijen in regio's bij elkaar te brengen en met elkaar te verbinden, met respect voor onze leefomgeving, onze klanten en elkaar.