

Ruimtelijke onderbouwing Pampushout 2, locatie Pinasweg (t.b.v. actualisering bestemmingsplan Almere Poort)



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Het plangebied	5
1.3. Relevante beleidskaders	6
1.4. Programma van eisen	9
2. Omgevingsaspecten	11
2.1. Milieueffectrapportage	11
2.2. Cultuurhistorie en archeologie	11
2.3. Geluid	12
2.4. Luchtkwaliteit	15
2.5. Veiligheid	15
2.6. Kabels en leidingen	16
2.7. Ecologie	17
2.8. Bodemkwaliteit	21
2.9. Water en waterhuishouding	21
2.10. Radarverstoringsgebied	22
3. Stedenbouwkundige invulling plangebied en plankaart	23
4. Ontwikkelingsstrategie en economische/financiële uitvoerbaarheid	24
4.1. Ontwikkelingsstrategie	24
4.2. Economische / financiële uitvoerbaarheid	24
Bijlagen	
I. Quickscan geluid Pampushout 2 , locatie Pinasweg	25
II. Advies externe veiligheid Pampushout 2, locatie Pinasweg	29

Samenvatting

Deze notitie bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Pampushout 2, locatie Pinasweg, teneinde na te gaan of bij de herziening van bestemmingsplan Almere Poort voor deze locatie een gemengde bestemming wonen, (maatschappelijke) voorzieningen en bos kan worden opgenomen. Het gebied met een omvang van ca. 8,2 ha. is aangekocht door de gemeente voor de vestiging van een jeugdinstelling, waarvan de realisering niet is doorgegaan. In het vigerende bestemmingsplan heeft Pampushout 2, locatie Pinasweg, de bestemming 'Bosgebied' (art. 22) met een wijzigingsbevoegdheid naar 10.000 m² kantoor.

De ruimtelijke onderbouwing bevat een beschrijving van het gebied, van de relevante beleidskaders die voor het gebied gelden en een indicatief programma voor het gebied. Daarbij is uitgegaan van 5 scenario's, waarbij ook de huidige situatie (bosgebied) is opgenomen. Wat betreft de vigerende beleidskaders kan worden geconstateerd dat ontwikkeling van het plangebied tot een locatie met wonen en/of voorzieningen onder randvoorwaarden en inrichtingseisen mogelijk is. Deze worden o.m. gesteld vanuit het Omgevingsplan Flevoland (overige Ecologische Hoofdstructuur), Welstandsnota (2014), Ecologisch Masterplan (2005) en Kleur aan Groen (2014).

De volgende indicatieve programma's zijn opgenomen.

Funcities Scenario's	% uitgifbaar / % openbaar	Wonen	(Maatsch.) voorzieningen	Bos
1. Ruit ontwikkelen met wonen; 30-40 woningen	60 / 40 (van 1,5 ha. ruit)	30-40 won.; 300m ² /kavel; mg/eg/patiobung.; VON €225K - €275K	-	6,7 ha bos; geen boscompensatie nodig
2. Plangebied deels ontwikkelen met wonen (5 ha.; 170 woningen)	60 / 40 (van 5 ha.)	170 won.; 175 m ² /kavel; Eg/rij/2 [^] 1 kap; VON €200K - €250K	-	3,2 ha bos; 3,5 ha. boscompensatie
3. Plangebied deels ontwikkelen met wonen (5 ha.; 120 woningen)	60 / 40 (van 5 ha.)	120 won.; 250 m ² /kavel; Eg/rij/2 [^] 1 kap/vrijst.; VON €200K - €275K	-	3,2 ha bos; 3,5 ha. boscompensatie
4. Plangebied ontwikkelen met voorzieningen	100 % uitgifbaar	-	7 ha. uitgifb. terrein	Afhankelijk van initiatief
5. Bos (huidige situatie voortzetten zonder ontwikkeling)	-	-	-	6,7 ha. bos en ca. 1,5 ha akkerland (ruit)

In hoofdstuk 2 zijn de resultaten van de onderzoeken naar de relevante omgevingsaspecten beschreven, zoals archeologie, geluid, externe veiligheid en ecologie. De voorgestelde ontwikkeling is mogelijk onder randvoorwaarden. In een deel van het gebied moet bij ontwikkeling nog archeologisch onderzoek plaatsvinden. Verder is het realiseren van geluidsgevoelige functies, zoals woningen - zonder het nemen van geluidsmaatregelen - alleen mogelijk als hogere waarden worden vastgesteld. Op circa 1/3 deel van het gebied is de geluidsbelasting vanwege de Hogering hoger dan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB. In het bestemmingsplan worden de randvoorwaarden om een goed leef- en woonklimaat te creëren in de planregel(s) vastgelegd (ontwerpeisen, spelregels, hogere waarde).

Vanuit oogpunt van externe veiligheid (spoorzone) dienen bij bebouwing binnen de 30 m zone verplicht bouwkundige maatregelen getroffen te worden (Bouwbesluit 2012). Voor de zone tussen 30 en 200 gelden ontwerpregels Externe Veiligheid.

Voor het gebied is een habitatgeschiktheitsstoets uitgevoerd op basis waarvan het kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met de Ecozone Pampus (bufferstrook van ca. 10 m.), met de functionaliteit van het beverleefgebied, en met de

mogelijkheid dat vleermuizen er baltverblijven en fourageergebied hebben en de watergangen als vliegroute gebruiken. Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'overige ecologische hoofdstructuur' (overige EHS), nu Nationaal Natuur Netwerk, en ontwikkeling van het gebied betekent compenseren (compenseren of herbegrenzen/salderen). Bij verdere ontwikkeling dient de wijze van natuurcompensatie in het nieuwe bestemmingsplan Almere Poort te worden opgenomen (kosten in grex plangebied).

In het plangebied is ook de Boswet is van toepassing. Bij herziening van het bestemmingsplan Almere Poort dient te worden opgenomen op welke wijze herplant van houtopstanden zal worden geregeld (kosten in grex plangebied).

Wat betreft de stedenbouwkundige invulling is gekozen voor het concept van boswonen, waarbij is aangesloten bij de fysieke situatie en kansen van het plangebied en waarbij rekening is gehouden met de marktvraag. Er is een globale proefverkaveling uitgewerkt voor bebouwing binnen de 'ruit' (30 – 43 woningen) en een proefverkaveling voor het gehele gebied. Deze biedt ruimte aan ca. 185 woningen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met randvoorwaarden vanuit Kleur aan Groen, ecologie, geluid en externe veiligheid, omdat er nog geen concreet uitvoeringsplan is. Deze randvoorwaarden hebben wel invloed op de verkaveling en inrichting van het gebied. Ook de verdere verkeersstructuur en profielen worden in een volgende fase uitgewerkt.

Tenslotte zijn in hoofdstuk 4 mogelijkheden voor de ontwikkelstrategie beschreven en is de economische / financiële uitvoerbaarheid bepaald. Het gebied kent door zijn unieke ligging binnen het plangebied Poort een ruime variatie in ontwikkelmogelijkheden. De boekwaarde die inmiddels op dit gebied rust zou snel moeten worden terugverdiend. De ontwikkeling van het gebied dient zodanig te zijn dat deze niet conflicteert of concurreert met ontwikkelingen in de directe nabijheid en optimaal gebruik maakt van de marktvraag van dat moment. De rol van de gemeente wijzigt naar gelang de gekozen ontwikkelvorm. Mogelijke ontwikkelvormen zijn bijv. 100% zelfbouw, een campusontwikkeling of voorstellen te laten ontwikkelen via een open prijsvraag. Er is nu nog geen voorkeur uit te spreken voor één van de varianten.

Wat betreft de economische/financiële uitvoerbaarheid zijn de indicatieve programma's die in par. 1.4 zijn opgenomen, basis geweest voor het bepalen van kosten en opbrengsten. Bij scenario 2, 3 en 4 is het financieel resultaat positief, d.w.z. de planontwikkeling economisch uitvoerbaar. Het resultaat is eveneens positief wanneer het plangebied voor 1/3 deel niet kan worden uitgegeven i.v.m. geluidsproblematiek. Het financieel resultaat is negatief bij scenario 1, dit is grotendeels het gevolg van de boekwaarde van kosten verwerving. De kosten worden niet terugverdiend met de ontwikkeling (ca. 30 woningen). Dit geldt ook bij voortzetting van de huidige situatie zonder ontwikkeling (scenario 5). De gerealiseerde kosten van verwerving worden niet meer terug verdiend.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

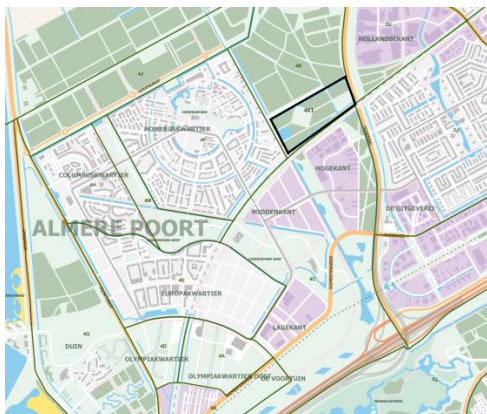
Deze notitie bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Pampushout 2, locatie Pinasweg, gericht op de ontwikkeling van deze locatie met de functies wonen en (maatschappelijke) voorzieningen. In het vigerende Structuurplan Almere (2003) is aangegeven dat het gebied als woon- en werklandschap kan worden ingevuld en in het Ondernemingsplan Poort (2009/2012) is een invulling met voorzieningen opgenomen. Het gebied met een omvang van ca. 8,2 ha. is aangekocht door de gemeente voor de vestiging van een jeugdinstelling. De realisering hiervan is niet doorgestaan en de betreffende bestemming is nog niet in een bestemmingsplan verwerkt. In het bestemmingsplan Almere Poort (2007) heeft de locatie, die bestaat uit bos en akkerland, de bestemming bos met een wijzigingsbevoegdheid naar kantoren. Bij de voorbereiding van het Startdocument Actualisering Bestemmingsplan Almere Poort is in het PSO gevraagd om voor dit gebied na te gaan of een gemengde bestemming met (maatschappelijke) voorzieningen en wonen mogelijk is. Om een aanvullend programma te kunnen opnemen in een bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing nodig, waarin de ruimtelijke, economische en financiële uitvoerbaarheid wordt beschreven.

Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk worden het plangebied, de relevante beleidskaders en het voorgestelde programma (4 scenario's + voortzetten huidige situatie) beschreven. Hoofdstuk 2 bevat het onderzoek naar omgevingsaspecten en in hoofdstuk 3 wordt het programma uitgewerkt in een stedenbouwkundige structuur en proefverkaveling. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 de ontwikkelingsstrategie en economische/financiële uitvoerbaarheid aan de orde.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen Hoge Ring, spoorlijn, Homeruskwartier/Wim van Estpad en Pinasweg; aan de west- en oostzijde grenst het gebied aan de Ecozone Pampus. Het plangebied heeft een omvang van ca. 8,2 ha. waarvan het grootste deel uit bos (ca. 6,7 ha) en ca. 1,5 ha, de ruit, uit tijdelijk akkerland bestaat. Het gebied is eigendom van de gemeente Almere en in beheer bij Flevolandschap. Het akkerland is via Flevolandschap in tijdelijk gebruik gegeven aan een stadsboer. Het gebied is bereikbaar via Homeruskwartier, Tantistraat en Wim van Estpad, en de halfverharde Pinasweg. Het plangebied behoort tot de 'overige ecologische hoofdstructuur' (overige EHS; NNN/Natuurnetwerk Nederland). De Ecozone Pampus is een provinciale ecologische verbingszone (NNN/Natuurnetwerk Nederland), in eigendom van Staatsbosbeheer en in beheer bij het Flevolandschap. De ecozone behoort niet tot het plangebied.



Figuur 1. Almere Poort



Figuur 2. Pampushout 2, locatie Pinasweg

1.3 Relevante beleidskaders

Rijks- en regionaal beleid

Landelijk is het ruimtelijk beleid opgenomen in de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte** (SVIR, 2012) en in de **Rijksstructuurvisie Amsterdam – Almere – Markermeer** (RRAAM, 2013). Centraal in de structuurvisie RRAAM staat de verdere groei van Almere met 60.000 woningen. Daarbij wordt uitgegaan van organische ontwikkeling, een adaptieve aanpak zonder einddatum en op basis van concrete marktvrage. De bereikbaarheid van de regio wordt verbeterd met de uitbreiding van de rijkswegen (o.a. verdubbeling A6) en het spoor. In de SVIR is gekozen voor decentralisatie van het ruimtelijk beleid. Onderdeel is voorts een goede ruimtelijk ordening door zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, die is uitgewerkt als de *'ladder voor duurzame verstedelijking'* en is opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). In bestemmingsplannen gericht op nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de actuele regionale behoefte aan de nieuwe ontwikkeling worden aangetoond. Vervolgens moet worden onderbouwd dat deze nieuwe ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Tenslotte moet worden aangegeven dat de nieuwe locatie multimodaal is of wordt ontsloten. *In het nieuwe bestemmingsplan Almere Poort wordt de vraag naar te realiseren woningen en voorzieningen in Poort onderbouwd. In paragraaf 1.4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het programma voor het plangebied beschreven.*

In het **Omgevingsplan Flevoland** (2006) is het integrale omgevingsbeleid opgenomen tot 2015 met een doorkijk tot 2030. *Voor Almere is er ruimte voor doorgroei met 70.000 woningen tussen 2010 en 2030.* Het Omgevingsplan is uitgewerkt in beleidsregels, zoals de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied (2011) en de Beleidsregel Archeologie (2008). *In het Omgevingsplan valt het plangebied in de 'overige EHS', overige Ecologische Hoofdstructuur.*

Op basis van de Wet Waterhuishouding en het Omgevingsplan heeft Waterschap Zuiderzeeland het **Waterbeheerplan 2010-2015** opgesteld gericht op een veilig en kwalitatief goed waterbeheer, met als drie belangrijke doelen veiligheid, voldoende water en schoon water. Waterschap Zuiderzeeland beheert de gemeentelijke watergangen en waterpartijen. Hiervoor is een overeenkomst gesloten tussen gemeente (SB) en waterschap, die de eisen bevat waaraan het watersysteem moet voldoen. In het **Waterkader** (2007) heeft het waterschap een handreiking opgenomen voor het wateradvies, de verplichte watertoets in bestemmingsplannen.

Gemeentelijk beleid

Voor het stadsdeel Almere Poort is een **Structuurplan** (1999) opgesteld, waarvan de uitgangspunten zijn overgenomen in de **Structuurplan Almere** (2003). *In dit structuurplan is het plangebied benoemd als woon-/werklandschap: een gebied in een groene setting met een lage gebruikintensiteit (kleine ruimtelijke eenheden met een woningdichtheid minder dan 15 woningen/ha.). In het bestemmingsplan Almere Poort (2007) is dit uitgewerkt naar een bestemming bos met een wijzigingsbevoegdheid naar kantoren (10.000 m² bvo). Momenteel wordt er een nieuwe Structuurvisie voorbereid voor Almere, waarin tevens de **Concept-Structuurvisie Almere 2.0** (2010) wordt vastgelegd.*

In het **Ondernemingsplan Poort** (2009/2012) waarin het beleid is vertaald naar het gebied Poort is voor onderhavig plangebied het programma van 70.000 m² voorzieningen opgenomen, conform het doel waarvoor het plangebied door de gemeente is aangekocht, het vestigen van een jeugdinstelling. De vestiging is niet doorggegaan.

De **Kadernota Grondbeleid** (2009) bevat de uitgangspunten van het grondbeleid. Het is gericht op het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit en het faciliteren van betaalbare woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, particulier opdrachtgeverschap, stedelijke economie en duurzaamheid. Met deze uitgangspunten is het grondbeleid uitgewerkt in het grondprijis-,

grondexploitatie- en gronduitgiftebeleid. *Tenslotte is het gericht op het beheersen van financiële risico's en het benutten van financiële kansen. Vanuit deze invalshoek is het van belang dat wordt nagegaan op welke wijze het plangebied, dat is aangekocht, economisch uitvoerbaar kan worden ontwikkeld en dat deze bestemming in een bestemmingsplan wordt opgenomen.*

Met de **Welstandsnota 2014** kiest Almere voor het uitgangspunt dat nieuwe en bestaande woongebieden en bedrijventerreinen in principe welstandsvrij zijn. Dit betekent overigens niet dat er niet langer gemeentelijke aandacht is voor de kwaliteit van deze gebieden. Onder het motto 'loslaten waar het kan, sturen waar het moet' wordt er een nieuwe balans gebracht in het welstandsbeleid. *In een aantal gebieden blijft de verplichte welstandstoets gehandhaafd, waaronder het groenblauwe raamwerk waarvan Pampushout 2 deel uitmaakt.* In de Welstandsnota zijn *beoordelingscriteria* opgenomen voor deze gebieden. De Welstandskartaat laat zien in welke gebieden het welstandsbeleid van toepassing is. Daarnaast kan er voor een gebied een kwaliteitsteam worden ingesteld indien hier naar de mening van het bestuur aanleiding voor is. Ook voor reclame geldt de verplichte welstandstoets. Het reclamebeleid is van toepassing op reclame waarvoor een omgevingsvergunning vereist is voor bouwen of voor de APV 2011. Het gaat daarbij om reclameobjecten in de openbare ruimte, op eigen terrein en aan gevels van gebouwen en bouwwerken.

Het woonbeleid, de **Woonvisie**, zet in op vijf ambities:

- Wonen is betaalbaar en toegankelijk voor iedereen (uitgangspunt 30% sociale woningbouw per stadsdeel).
- Almere wordt een gedifferentieerde en complete stad door toevoeging van nieuwe woon- en werkmilieus.
- Almere is een zorgzame en leefbare stad, gericht op zo lang mogelijk zelfstandig wonen en als dat niet meer lukt woon-/zorgvoorzieningen.
- De eindgebruiker staat centraal: doelstelling is minimaal 30% woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- Almere wordt een proeftuin voor duurzaamheid; duurzaam bouwen blijft een sturend element bij ontwikkeling, bij beheer en bij groenblauw.

De Woonvisie bevat geen programmering van de woningbouw; deze is opgenomen in de Bedrijfs-Voortgangs-Rapportage Stedelijke Programmering (BVR-SP). Omdat het plangebied tot nu toe nog geen woonfunctie bevat is het nog niet opgenomen in de BVR-SP.

Het plangebied biedt door zijn specifieke ligging in bosgebied de mogelijkheid om een nieuw woonmilieu toe te voegen aan het palet van woonmilieus in Almere en mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap.

Het economisch beleid is beschreven in de **Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid** (GVV, 2010) en in **Werken in de Wijk** (2005). Er is een nieuwe Gemeentelijke Visie Werklocaties in voorbereiding. In 2015 is hiertoe een behoefteanalyse werklocaties voor bedrijfsterreinen en kantoren uitgevoerd (Buck Consultants). Hieruit komt een beperkte vraag naar bedrijfs- en kantorenlocaties naar voren. *Dit betekent dat – gelet op de economische uitvoerbaarheid - voortzetting van de wijzigingsbevoegdheid naar kantoren, die voor het plangebied volgens het vigerende bestemmingsplan van toepassing is, niet voor de hand ligt. Ook een gebruik als bedrijfslocatie ligt niet voor de hand.*

De belangrijkste uitgangspunten uit de **Detailhandelsvisie 2014** zijn de fijnmazigheid van dagelijkse detailhandel en de positie van het stadscentrum als het centrale winkelcentrum voor Almere. In de Detailhandelsvisie is voor het plangebied Poort de vestiging van het stadsdeelcentrum, het Retailpark en enkele buurtsteunpunten/supermarkten opgenomen. *Gegeven de ligging, bereikbaarheid en toegankelijkheid is onderhavig plangebied niet geschikt voor een functie met een centrale ligging en grote verkeersaantrekkende werking, zoals een winkelcentrum. Kleinschalige detailhandel aan huis is onder de gestelde randvoorwaarden volgens de Detailhandelsvisie wel mogelijk.*

De **Horecanota** (2000) bevat beleid over de vestiging van horecavoorzieningen. Daarbij is concentratie en vestiging van alle vormen van horeca mogelijk in het stadsdeelcentrum. In woongebieden is de vestiging van horeca beperkt tot lichte vormen, zoals een broodjeszaak, een snackbar of een restaurant, op geschikte locaties. Momenteel is een nieuwe Horecavisie in voorbereiding, waarin dit beleid voor woongebieden wordt voortgezet. *Vanwege de ligging, bereikbaarheid en toegankelijkheid is het plangebied niet geschikt voor horeca met een grote verkeersaantrekkende werking.*

Sinds de start van Almere heeft de gemeente het beleid dat er bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties een scala aan nieuwe **voorzieningen** wordt gepland en ontwikkeld. Dit loopt uiteen van buurt- en stadsdeelgerichte voorzieningen tot voorzieningen met een stedelijk-regionale betekenis.

Het gebied is aangekocht voor de vestiging van een stedelijk-regionale voorziening, een jeugdinstelling, waarvan de realisering niet is doorgegaan. In de Ondernemingsplannen Poort (2009, 2012) is deze functie (*maatschappelijke*) voorzieningen opgenomen als ontwikkelingsfunctie voor het plangebied. Daarbij is het gehele plangebied als uitgeefbaar terrein opgenomen. In de afgelopen periode zijn er opnieuw initiatieven geweest gericht op (maatschappelijke) voorzieningen met belangstelling voor vestiging op locatie Pinasweg. Dit heeft nog niet tot invulling van het plangebied geleid. *Wel komt hieruit naar voren dat het plangebied geschikt is voor invulling met (maatschappelijke) voorzieningen, mits deze niet een te grote verkeersaantrekkende werking hebben (gelet op bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied).*

De keuzes op het gebied van verkeer en vervoer in het **Mobiliteitsplan Almere** (2012) zijn met name voorwaardenscheppend voor stedelijke ontwikkelingen. Hoofdkeuzes daarbij zijn het verbeteren van de regionale bereikbaarheid, goede inpassing van infrastructuur in het stedelijk weefsel, hoogwaardig openbaar vervoer en een hoogwaardig fietsnetwerk, veilige en prettige looproutes in woonwijken en centra, parkeervoorzieningen op maat en een gezond, verkeersveilig en duurzaam verkeerssysteem. *In het Mobiliteitsplan zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende typen woningen. Voor bedrijven, kantoren en voorzieningen is in beginsel parkeren op eigen terrein opgenomen. Er is nieuw beleid over parkeernormen in voorbereiding.*

Het groen en het water vormen het beeldmerk van Almere. Almere wil deze groenblauwe structuur verder versterken via de beweging van **Growing Green**. De kaders voor ruimtelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de nota '**Kleur aan Groen**' (2014), het **Ecologisch Masterplan** (2005) en het **Waterplan Almere** (2005).

In het **Waterplan** worden het doel van het gemeentelijk waterbeleid beschreven en de functies van de verschillende watergangen en waterpartijen.

In '**Kleur aan Groen**' is de hoofdstructuur van groen en blauw vastgelegd en zijn de kenmerken van de verschillende landschapstypen beschreven. Pampushout 2, w.o. het plangebied, bestaat uit het landschapstype 'bos'. Initiatieven zijn mogelijk indien ze recht doen aan de essenties van het landschapstype en aansluiten op de ontwikkelprincipes. Aan de hand van Kleur aan Groen worden plannen uitgewerkt door aan te sluiten bij de essentie van het groen en blauw en de ontwikkelprincipes als uitgangspunt te stellen in het ontwerp. De functie op zich is niet doorslaggevend. Het gaat om de kwaliteit die een initiatief op een specifieke plek kan toevoegen. De ontwikkelprincipes, de condities voor een zorgvuldige inpassing, zijn de volgende:

De groengebieden en het water vormen een samenhangend geheel: wandelroutes, fietspaden en vaarroutes zijn doorgaand en bossen sluiten op elkaar aan.

1. Het initiatief versterkt de identiteit van het gebied: de nieuwe inrichting sluit aan op de ruimtelijke kenmerken van het bestaande landschapstype, in dit geval 'bos' en het nieuwe gebruik past bij het gebruik van het landschapstype. Dit geldt ook voor de ondersteunende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, toegangswegen en opslagruimtes.

2. Het initiatief is verbonden met het gebied: het terrein is zoveel mogelijk openbaar toegankelijk, bebouwing is zo georiënteerd op het groen en water en voorzieningen voor sport en leisure zijn primair gericht op buitenactiviteit.
3. Het initiatief draagt blijvend bij aan het beheer van het gebied. Hierbij staat de kwaliteit van het groen centraal. Het initiatief heeft toegevoegde waarde voor het onderhoud. Per initiatief wordt een passende afspraak gemaakt.
4. Er geldt terughoudendheid bij het bouwen in het groen, waarbij ingrepen gericht zijn op de versterking van de kwaliteit van het groenblauwe raamwerk. Voor bebouwing geldt een extra kwaliteitstoets, op basis van de nota 'Kleur aan Groen'. Bebouwing wordt door de welstandscommissie getoetst op basis van de gangbare welstandscriteria en met de ontwikkelprincipes uit de nota 'Kleur aan Groen'.
5. Het college informeert de raad vooraf per raadsbrief over initiatieven die daadwerkelijk in aanmerking komen voor realisatie, indien deze afwijken van de bepalingen in de nota Kleur aan Groen. Hierbij schetst het college waarom afwijken van de nota meerwaarde heeft.

In de **Kadernota Integraal Veiligheidsbeleid** is opgenomen dat veiligheid begint bij de ontwikkeling van de stad. De **Checklist veiligheid gebouwde omgeving** (2003) bevat een overzicht van alle aspecten van veiligheid gericht op het ontwikkelen van een veilige wijk. Het omvat de aspecten sociale veiligheid, fysieke veiligheid en externe veiligheid. Tevens wordt aangegeven op welke planfase een veiligheidspunt van toepassing is.

Planologische kaders

Voor de ontwikkeling en realisering van Pampushout 2, locatie Pinasweg, zal in het kader van de actualisering van Bestemmingsplan Almere Poort (vaststelling voorjaar 2017) een bestemming worden opgenomen, die onderbouwd wordt in deze ruimtelijke onderbouwing.

Het vigerende **Bestemmingsplan Almere Poort** is in 2007 goedgekeurd en in 2011 is de **1^e partiële herziening** van dit bestemmingsplan in werking getreden. In dit bestemmingsplan heeft Pampushout 2, locatie Pinasweg, de directe bestemming '*Bosgebied*' (art. 22) met een *wijzigingsbevoegdheid naar 10.000 m2 kantoor*.

Conclusie

Gelet op de vigerende beleidskaders kan worden geconstateerd dat ontwikkeling van het plangebied tot een locatie met wonen en/of voorzieningen onder randvoorwaarden en inrichtingseisen mogelijk is. Randvoorwaarden en inrichtingseisen t.a.v. de ontwikkeling worden gesteld vanuit het Omgevingsplan Flevoland (overige Ecologische Hoofdstructuur), het Structuurplan Almere (2003), de Welstandsnota (2014), het Mobiliteitsplan (parkeren, 2012), het Ecologisch Masterplan (2005), Kleur aan Groen (2014) en vanuit de Ladder Duurzame Verstedelijking.

De functies wonen en voorzieningen zijn nog niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Almere Poort (2007). In het Structuurplan Almere is voor het plangebied een woningdichtheid < 15 woningen/ha. opgenomen. Met het oog op de Ladder Duurzame Verstedelijking is het de vraag of een dergelijk woningaanbod economisch of financieel uitvoerbaar is of dat vanwege het beleid van de Ladder afwijken van het beleid uit het Structuurplan (lage woningdichtheid) noodzakelijk is. Vanwege de fysieke ligging van het plangebied en daaruit voortvloeiende bereikbaarheid zijn – zonder aanpassing van de toeleidende infrastructuur - functies met een grote verkeersaantrekkende werking ongewenst.

1.4 Programma van Eisen

Het plangebied biedt aantrekkelijke mogelijkheden voor **wonen in het bos**. Het gebied kan een woonmilieu bieden dat aanvullend is op de bestaande woonmilieus in Almere. Vanuit de markt is er voor deze locatie vraag naar middeldure woningen. Daarbij kan worden gedacht aan een scenario waarbij de ruit (akkerland; ca. 1,5 ha) wordt bebouwd met ca. 30 - 40 woningen in een bijzonder concept met uitstraling, met gedeeltelijk appartementen en gedeeltelijk patibungalows of met

eengezinswoningen (gem. grondprijs €50K; VON €225K - €275K). Een tweede scenario bestaat uit het ontwikkelen van het plangebied in een redelijk efficiënte vorm met rijwoningen en 2¹ kappers, waarbij ca. 170 woningen kunnen worden gerealiseerd (gem. 175 m²/kavel; VON €200K - €250K; ca. 3,5 ha. boscompensatie). Een derde scenario kan een tussenmodel zijn waarbij ca. 120 woningen in korte rijtjes en deels 2¹ kap of vrijstaand kunnen worden ontwikkeld (gem. 250 m²/kavel; VON €200K - €275K; ca. 3,5 ha. boscompensatie). In beide scenario's resteert daarbij 3,2 ha. bos / groen (i.v.m. ontwerpeisen Kleur aan Groen).

Het gebied is aangekocht voor de vestiging van een jeugdinstelling; realisering is niet doorgegaan. In de Ondernemingsplannen Poort (2009, 2012) is wel 70.000 m² uitgeefbaar terrein **(maatschappelijke) voorzieningen** opgenomen. Deze ondernemingsplannen zijn in de raad behandeld. In de afgelopen periode zijn er initiatieven gericht op (maatschappelijke) voorzieningen geweest met belangstelling voor vestiging in het plangebied. De locatie biedt derhalve ook mogelijkheden voor vestiging van (maatschappelijke) voorzieningen. Vanwege de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied gaat het hierbij om voorzieningen, zonder een te grote verkeersaantrekkende werking. Het gebied kan vrijwel geheel ruimte bieden aan (maatschappelijke) voorzieningen (scenario 4: 70.000 m² uitgeefbaar terrein; boscompensatie wordt geregeld door initiatief / omvang afhankelijk van initiatief).

Het plangebied bestaat momenteel voornamelijk uit **bos** en heeft in het bestemmingsplan de bestemming bos. Deze situatie is als scenario 5 opgenomen. Het opnemen van dit scenario in de actualisering van bestemmingsplan Poort scenario betekent dat de kosten die tot nu toe zijn gemaakt in het gebied (o.a. verwervingskosten) afgeboekt moeten worden.

Vanwege het gemeentelijk beleid, de marktvrage en de omvang en bereikbaarheid/toegankelijkheid van het plangebied ligt een *invulling als bedrijven- of kantorenlocatie of als detailhandel- en/of horecalocatie minder voor de hand*. Deze functies worden derhalve - anders dan in ondergeschikte vorm - niet het programma opgenomen.

Indicatieve programma's, 5 scenario's

Scenario's	Functies	% uitgeefbaar / % openbaar	Wonen	(Maatsch.) voorzieningen	Bos
1.	Ruit ontwikkelen met wonen; 30-40 woningen	60 / 40 (van 1,5 ha. ruit)	30-40 won.; 300m ² /kavel; mg/eg/patiobung.; VON €225K - €275K	-	6,7 ha bos; geen boscompensatie nodig
2.	Plangebied deels ontwikkelen met wonen (5 ha.; 170 woningen)	60 / 40 (van 5 ha.)	170 won.; 175 m ² /kavel; Eg/rij/2 ¹ kap; VON €200K - €250K	-	3,2 ha bos; 3,5 ha. boscompensatie
3.	Plangebied deels ontwikkelen met wonen (5 ha.; 120 woningen)	60 / 40 (van 5 ha.)	120 won.; 250 m ² /kavel; Eg/rij/2 ¹ kap/vrijst.; VON €200K - €275K	-	3,2 ha bos; 3,5 ha. boscompensatie
4.	Plangebied ontwikkelen met voorzieningen	100 % uitgeefbaar	-	7 ha. uitgeefb. terrein	Afhankelijk van initiatief
5.	Bos (huidige situatie voortzetten zonder ontwikkeling)	-	-	-	6,7 ha. bos en ca. 1,5 ha akkerland (ruit)

Parkeren: In het plan worden het beleid en de parkeernormen opgenomen uit het Mobiliteitsplan en de inrichtingseisen uit Kleur aan Groen. Dit beleidsplan bevat parkeernormen voor wonen (zie onderstaand; voor andere functies is parkeren op eigen terrein opgenomen. Parkeernormen voor deze functies, w.o. (maatschappelijke) voorzieningen, worden bepaald op basis van advies van de gemeentelijke verkeersadviseurs en normen van het CROW. De gemeente is voornemens nieuw beleid voor parkeernormen op te stellen.

Mobiliteitsplan bijlage 3: Parkeernormen

Type woning	Soort parkeervoorziening	Aantal parkeerplaatsen per woning	Waarvan op openbaar terrein
1 à 2 persoons appartem.	Geconcentreerd	1,0	0,8 – 1,0
Ruim appartement	Geconcentreerd	1,0 – 1,35	0,8 – 1,35
1 à 2 persoons woning	Straatparkeren	1,25	1,25
Eengezinswoning	Straatparkeren	1,3 – 1,5	1,3 – 1,5
Eengezinswoning	Eigen erf parkeren	1,75 – 2,0	0,75 – 1,0
Studentenwoning	Geconcentreerd/Straatparkeren	0,15 – 0,25	0,15 – 0,25

2. Omgevingsaspecten

2.1 Milieu-effectrapportage

Voor plannen en besluiten die ontwikkelingen bevatten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de verplichting om de procedure voor milieueffectrapportage te doorlopen of te beoordelen of het doorlopen van een dergelijke procedure noodzakelijk is (een mer-beoordeling). Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De categorieën van activiteiten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer).

De activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben staan genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Het gaat om de C-lijst en de D-lijst waarin alle activiteiten staan genoemd waarvoor mer-verplichtingen kunnen gelden. De aard en omvang van de activiteit bepaalt in belangrijke mate welke verplichtingen gelden ten aanzien van de rapportages. Er is sprake van een vormvrije mer-beoordeling, een mer-beoordeling of een mer-plicht.

In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan Almere Poort wordt een milieueffectrapportage opgesteld, waarbij ook de invulling van plangebied Pampushout 2, locatie Pinasweg, wordt opgenomen.

2.2 Cultuurhistorie en archeologie

In het plangebied Pampushout 2, locatie Pinasweg, zijn geen waardevolle *historisch-geografische structuren* onderscheiden die in de toekomst een rol zouden kunnen spelen als elementen bij de inrichting van het plangebied. In het plangebied zijn geen *bouwkundige monumenten* aangewezen.

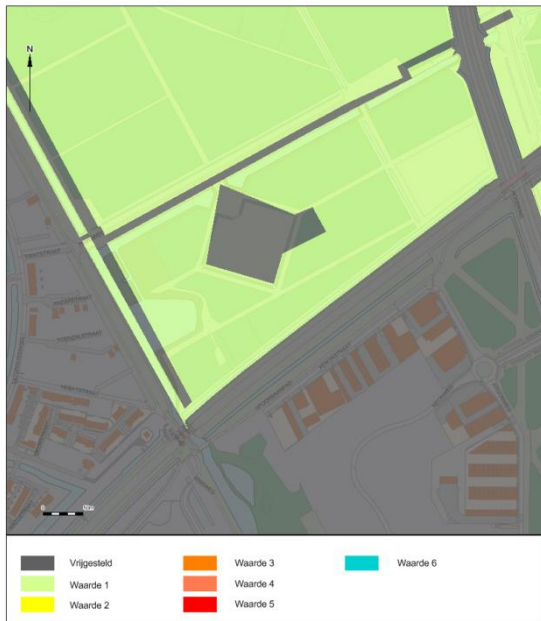
Het plangebied is in het kader van *archeologie* op grond van het vigerende bestemmingsplan *vergunningsplichtig* voor alle werkzaamheden, met uitzondering van de delen die al archeologisch onderzocht zijn. Op grond van het nieuwe archeologiebeleid is het gebied *vergunningsplichtig* voor bouw- en aanlegwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 1,5 m. (incl. bouwrijp maken) (groen op de onderstaande kaart), met uitzondering van de delen die al onderzocht en vrijgegeven zijn (grijs op de kaart).

- De resultaten van het archeologisch vooronderzoek voor de geplande Jeugdinstelling zijn vastgelegd in Nales e.a., 2011. *Plangebied 4K, Almere-Poort Jeugdinstelling, Gemeente Almere. Inventariserend Veldonderzoek, verkennende, karterende en waarderende fase*. B&G rapport 821. Selectiebesluit d.d. 17 mei 2011.
- De resultaten van het archeologisch vooronderzoek voor de Warmtetransportleiding Diemen-Almere Poort zijn vastgelegd in Kroes, 2009. *Warmtetransportleiding Diemen-Almere Poort, gemeente Diemen, Muiden en Almere; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek*. RAAP-rapport 1933. Verklaring Voltooiing Preventief Onderzoek,

afgegeven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 4 maart 2010 (kenmerk B32010370)

- De resultaten van het archeologisch vooronderzoek in plangebied Ecozone Pampus zijn vastgelegd in Bergman & Van Daalen, 2009. *Almere, Plangebied Ecozone Pampus. Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)*. BAAC rapport V-09.0066. Selectiebesluit d.d. 19 september 2011.

Bij vergunningverlening wordt een archeologisch onderzoeksrapport verlangd. Behoudenswaardige vindplaatsen moeten ingepast worden (of opgegraven).



2.3 Geluid

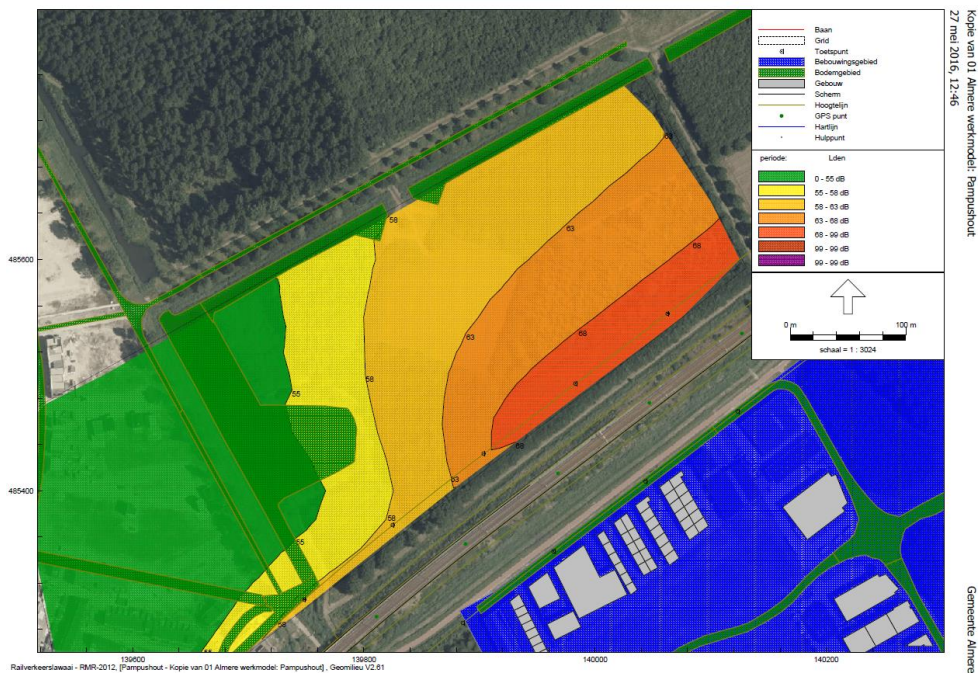
Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

De belangrijkste geluidsbronnen in het plangebied zijn het spoor (rail) en de Hogering. In een quick-scan is nagegaan wat de invloed is van de geluidsbelasting door de Flevolijn en de Hogering (bijl. 1).

Flevolijn

Het plangebied ligt direct ten noorden van de Flevolijn. Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeurswaarde van 55 dB en een maximaal vast te stellen hogere waarde van 68 B. Een hogere waarde mag worden vastgesteld indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van het rekenmodel van Prorail met prognosejaar 2020 (waarneemhoogte 7,5 m).

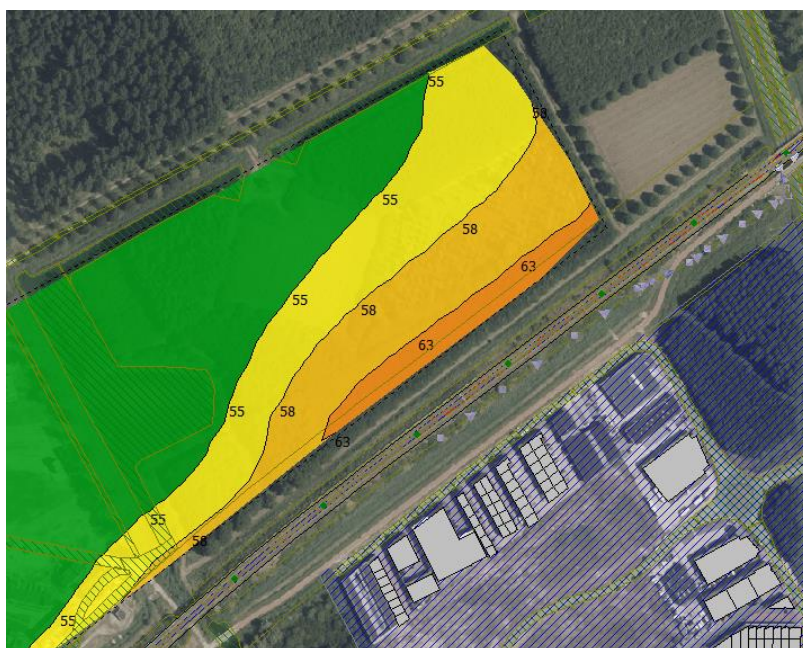
In onderstaande afbeelding zijn de contouren weergegeven als gevolg van railverkeerslawaai. Te zien is dat alleen aan de uiterste oostkant en kleine strook groen is en daar de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeurswaarde. Aan de zuidoost kant is een strook rood. Hier is de geluidsbelasting meer dan de maximale hogere waarde van 68 dB. *Geconcludeerd kan worden dat er in het gebied - zonder aanvullende afscherming van de spoorlijn - een hogere waarde vanwege railverkeer moet worden vastgesteld om geluidsgevoelige bestemmingen, zoals wonen, te kunnen realiseren.*



Kopie van O1 Almere werkmiddel: Pampusouth
27 mei 2016, 12:46

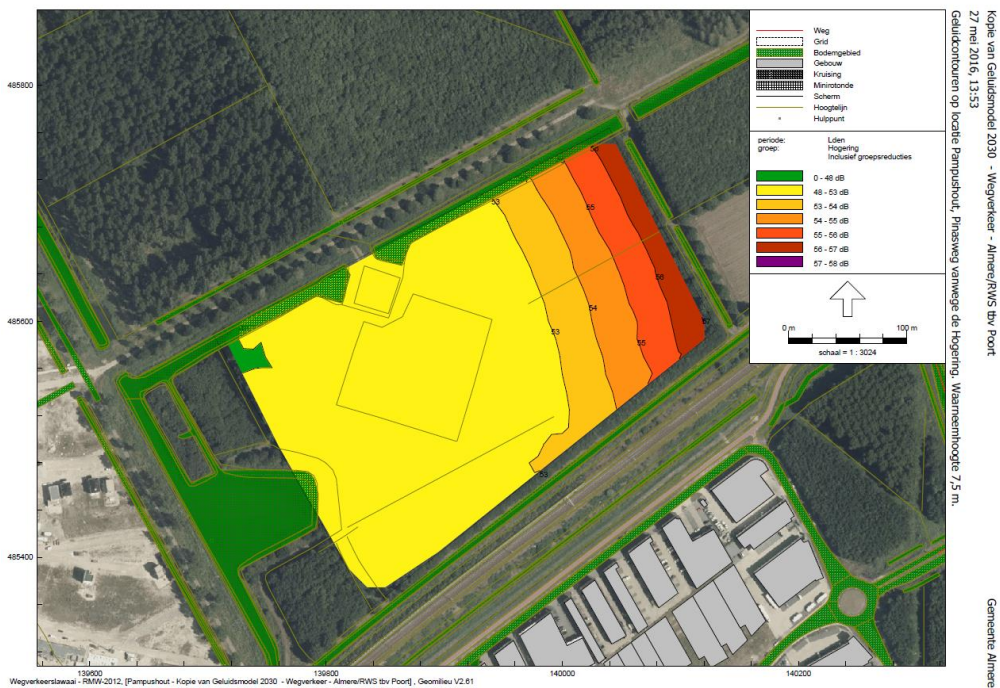
Gemeente Almere

Om een indruk te krijgen van een te nemen maatregel zijn in onderstaande figuur de geluidcontouren weergegeven waarbij het *scherm aan de noordzijde van het spoor over een lengte van ca. 270 m* is doorgetrokken. De geluidsbelasting vanwege de Flevolijn kan hiermee aanzienlijk worden teruggedrongen.



Hogering

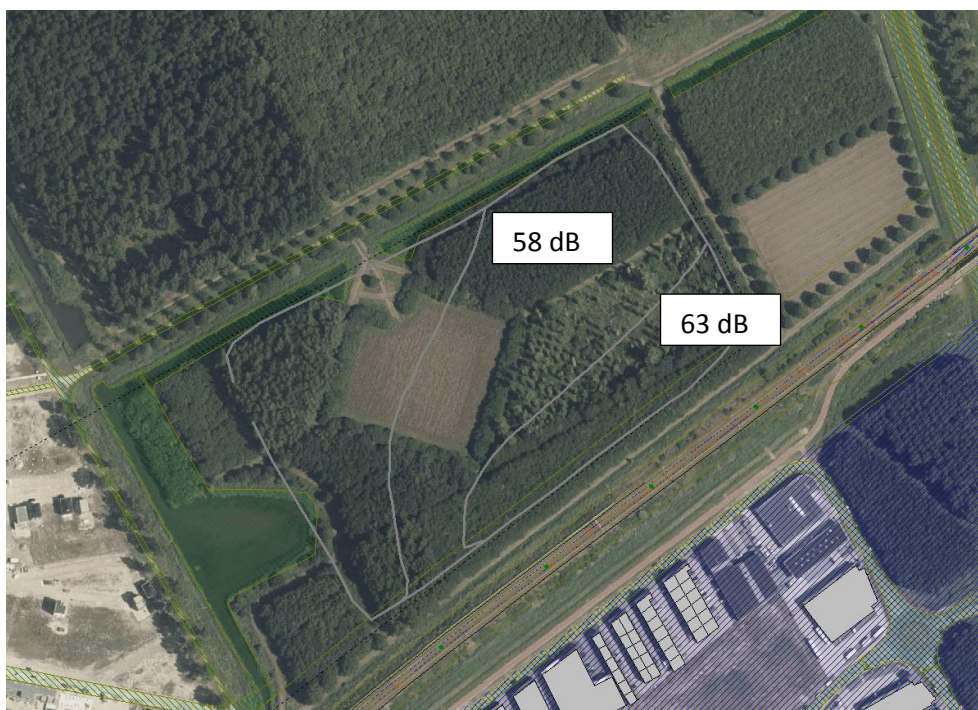
Voor wegverkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 53 dB vanwege de Hogering. *Uit onderstaande figuur blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Hogering op het gehele te bebouwen gedeelte van het plangebied hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Aan de oostkant is de geluidsbelasting op ca. 1/3 deel zelfs hoger dan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB* (berekening met verkeersgegevens afd. V&V, prognosejaar 2030).



Cumulatie

In artikel 110f van de Wet geluidhinder is aangegeven dat met het vaststellen van een hogere waarde rekening moet worden gehouden met het cumulatieve effect vanwege verschillende geluidbronnen. Hierbij worden alleen geluidbronnen meegenomen waarvan de geluidsbelasting de voorkeurswaarde overschrijdt, in dit geval dus de geluidsbelasting vanwege de Hogering en de Flevolijn.

In onderstaande figuur is de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven van de Hogering en de Flevolijn. Een gecumuleerde geluidsbelasting van 58 dB komt overeen met een GES-score 4 en 63 dB met een GES-score 5 (GES: beoordelingsmethode GGD), dit komt overeen met een matig tot zeer matige kwaliteit van de leefomgevingskwaliteit.



Conclusie

De geluidsbelasting in het plangebied vanwege zowel de Flevolijn als de Hogering ligt in het hele gebied hoger dan de voorkeurswaarden voor railverkeer- en wegverkeerslawaaï. Zonder het nemen van maatregelen om de geluidsbelastingen te reduceren is het realiseren van woningen alleen mogelijk als hogere waarden worden vastgesteld. Daarnaast is de geluidsbelasting vanwege de Hogering op circa 1/3 deel van het gebied hoger dan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB. De leefomgevingskwaliteit volgens de GES systematiek wordt beoordeeld als matig tot zeer matig. Het vestigen van geluidsgevoelige functies als wonen is derhalve onder randvoorwaarden mogelijk. In het onderzoek voor bestemmingsplan Poort worden deze randvoorwaarden nader ingevuld teneinde een goed leef- en woonklimaat te creëren. Daarbij gaat het om randvoorwaarden aan het ontwerp en een goed buitenklimaat. Voor het toepassen van hogere waarden moet een belangrijke eis zijn dat er per woning sprake is van minimaal 1 geluidluwe zijde. De randvoorwaarden worden in de planregel(s) van het bestemmingsplan vastgelegd (spelregels, hogere waarde).

2.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in Nederland is de afgelopen jaren sterk verbeterd maar de gewenste luchtkwaliteit is nog niet bereikt. Vooral in stedelijk gebied doen zich nog problemen voor met betrekking tot aan het verkeer gerelateerde emissies. De luchtkwaliteit in Almere voldoet momenteel ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen. Alleen lokaal komen normoverschrijdingen voor, vooral langs drukke verkeerswegen. *In Pampushout 2, locatie Pinasweg, worden geen overschrijdingen van de norm verwacht.*

2.5 Veiligheid

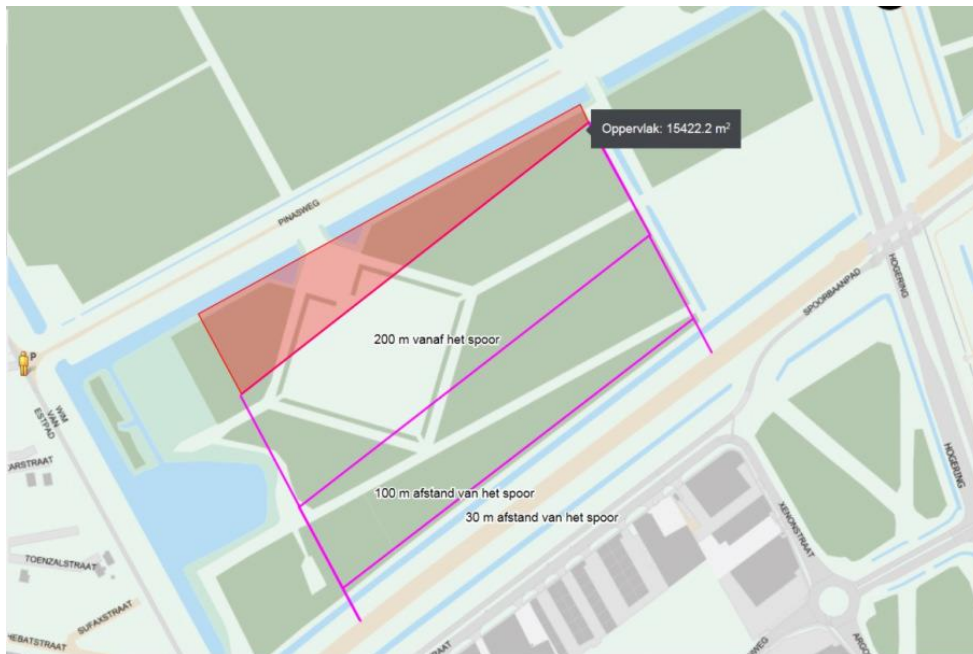
Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het risico van derden (de omgeving) centraal staat. Om individuele burgers tegen de risico's van het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen te beschermen geldt er een wettelijk basisbeschermingsniveau. Deze is vervat in het plaatsgebonden risico (PR). Naast de bescherming van het individu moet de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet worden afgewogen en verantwoord; het groepsrisico (GR).

Vanuit oogpunt van externe veiligheid is het initiatief om woningen en/of voorzieningen te ontwikkelen in het plangebied realiseerbaar in relatie tot de bepalende risicobron: transport van gevaarlijke stoffen over de Flevolijn. Want het voldoet aan het wettelijk minimum beschermingsniveau voor burgers persoonlijk. Het initiatief ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6/jaar van de risicobronnen in de omgeving (weg, buis, spoor en bedrijven). Voor omvang van de gevolgen voor de omgeving zijn geen milieukwaliteitseisen in de wet opgenomen, maar geldt een verantwoordingsplicht: de verantwoording groepsrisico en hulpverlening. Dit initiatief op deze locatie leidt zonder ontwerp maatregelen tot een beperkte stijging van het groepsrisico en tot beperkte effecten. Wel is de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van het gebied matig. Bijlage 2 bevat bijbehorende indicatieve berekeningen en het effect voor een aantal modellen die variëren wat betreft afstand van de bebouwing tot het spoor. Zoals verwacht – op basis van het schillenmodel – leidt model 3 (afstand 200 m. tot spoor) tot de laagste omvang van gevolgen voor de omgeving. Een tweede goede keus is model 2 (afstand 100 m. tot spoor). Bij bebouwing binnen de 30 m zone dienen verplicht bouwkundige maatregelen getroffen te worden (Bouwbesluit 2012). Voor de zone tussen 30 en 200 gelden ontwerpregels Externe Veiligheid (= wens).

Het project voegt relatief weinig personen toe aan de al aanwezige personendichtheid aan weerszijden van het spoor in Poort. Dit betekent dat er ook nauwelijks iets zal veranderen aan het

groepsrisico. Meer veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het gebied kan eenvoudig worden gerealiseerd via een aantal ontwerpprincipes, maatregelen in het ruimtelijk ontwerp van het gebied en de locatie en vervolgens in een latere fase van het (de) gebouw(en). Het advies is om deze ontwerpmaatregelen te treffen en te borgen in het lopende bestemmingsplanproces én ook voorwaarden te verbinden aan de nadere uitwerking van het plangebied zodat de ontwikkelaars/bouwers/eigenaren hun aandeel leveren aan deze grotere veiligheid voor de bewoners/gebruikers.



Fysieke en sociale veiligheid

De inrichting van een gebied moet voldoen aan de veiligheidseisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen en Veilig Ondernemen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het verkrijgen van het keurmerk voor woningen of voorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van de Checklist veiligheid ruimtelijke plannen.

2.6 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen worden gebundeld in leidingenstraten. Kabels en leidingen worden vanaf Homeruskwartier doorgetrokken naar Pampushout 2, locatie Pinasweg. Het (*primaire*) hoofdtracé voor kabels en leidingen (K&L) ligt naast de busbaan in Homeruskwartier. De *secundaire tracés* (van waaruit de huisaansluitingen worden aangelegd) die in de lokale straten komen te liggen, worden aangesloten op het voornoemde hoofdtracé. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van diverse nutskasten/huisjes waar primaire tracés worden omgezet in secundair.

In de deelgebieden van Almere Poort, w.o. het plangebied, worden de volgende nutsvoorzieningen aangelegd:

- a. Stadsverwarming (Nuon SV)
- b. Elektra (Alliander/Liander)
- c. Water (Vitens)
- d. Kabel (UPC)
- e. Glasvezel (Reggefiber)
- f. Riolering

Afhankelijk van de uitgiftestrategie of van de initiatieven die zich in het plangebied gaan vestigen, is het mogelijk dat er kabels en leidingen naar en in het plangebied worden aangelegd, waarbij er kavels worden uitgegeven aan verschillende initiatiefnemers. Ook is het mogelijk dat kabels en

leidingen worden aangelegd tot aan het plangebied, waarbij de initiatiefnemer zelf het gehele plangebied ontwikkeld incl. het (laten) aanleggen van kabels en leidingen binnen het plangebied.

Ad a. De *stadsverwarming* in Almere Poort wordt gerealiseerd door NUON SV en wordt gevoed door de restwarmte die vrijkomt bij de productie van stroom in de Diemercentrale. Door een pijpleiding via het IJmeer wordt de warmte aangevoerd, niet alleen voor Almere Poort, maar voor een groot deel van de bestaande stad. Door toepassing van stadsverwarming zal er geen gasleiding worden aangelegd. De Stadswarmte leidingen die het netwerk van Poort aansluiten op die van Almere Stad, lopen langs de Pinasweg.

Ad. f. *Riolering*: In Almere Poort wordt een gescheiden rioolstelsel aangebracht. Hierbij wordt het regenwater afgevoerd via het HWA-stelsel (HemelWaterAfvoer). Het hemelwater zal uiteindelijk in de waterstructuur van Pampushout worden geloosd door het HWA-stelsel, dan wel direct van de straat. Via het waterstelsel in de Pampushout zal het water uiteindelijk door de Noorderplassen naar het gemaal Blocq van Kuffeler worden afgevoerd. Om de druk op het gemaal die geheel zuidelijk Flevoland ontwatert te verminderen, wordt getracht de snelheid van de afvoer van het water te verlagen. Dat kan bijvoorbeeld door de opvang van regenwater in het gebied, via groene daken, regentonnen of de toepassing van plasbermen.

Het vuile water (toilet, douche etc.) zal via het DWA-stelsel (DroogWeerAfvoer) worden afgevoerd via een vrij vervalriool naar een nieuw rioolgemaal in het plangebied. Het riool wordt aangesloten op het riool in Homeruskwartier, via de Tantistraat of via het Wim van Estpad.

en gaat vanaf hier naar het hoofdrioolgemaal in de zuidoosthoek van Homeruskwartier. Van daar wordt het water afgevoerd via een persleiding naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie op bedrijventerrein De Vaart.

2.7 Ecologie

Natuurbeschermingswet

In het kader van de Natuurbeschermingswet moet bezien worden welke negatieve effecten het plan voor Pampushout 2, locatie Pinasweg, kan hebben op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Deze gebieden zijn de grote rijkswateren (IJmeer, Markermeer, Gooimeerzuidoever, Eemmeer) en de moerasgebieden Lepelaarplassen, Naardermeer en Oostvaardersplassen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Almere Poort (2007) is een natuureffectenstudie [Grontmij] opgesteld. Daaruit is gebleken dat er geen negatieve gevolgen worden verwacht van de ontwikkeling van Almere Poort (zoals opgenomen in bestemmingsplan 2007) op soorten en habitats die voorkomen in het IJmeer (en de Natura 2000-gebieden). Bij de herziening van bestemmingsplan Almere Poort, waarin ook Pampushout 2, locatie Pinasweg, wordt opgenomen, wordt er vanwege aangepaste regelgeving een nieuwe MER opgesteld. Onderdeel hiervan is het effect van stikstofdepositie op Natura-2000-gebieden. Als een significant negatief effect dreigt op te treden, dient er een passende beoordeling te worden gemaakt en eventueel een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Met ingang van 1 januari 2017 treedt de nieuwe Natuurbeschermingswet in werking en komen de huidige Wet natuurbescherming en de Flora en Faunawet te vervallen.

Flora- en faunawet

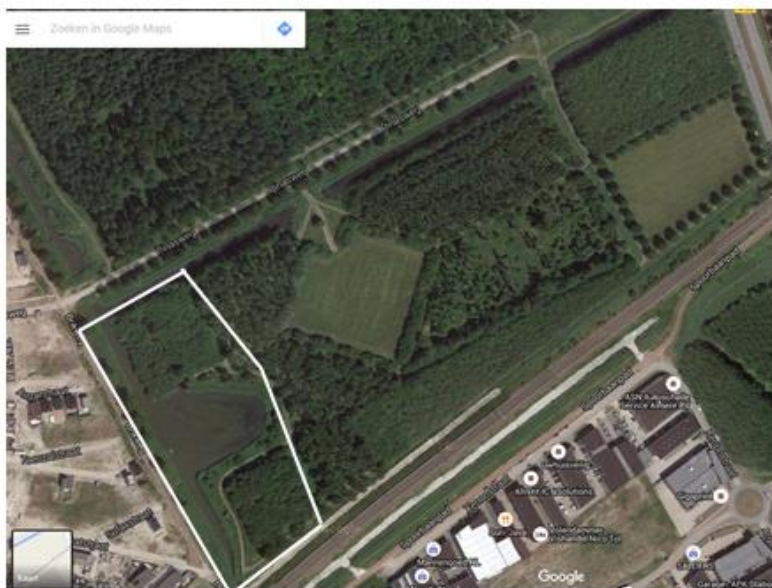
In 2015 is Almere Poort in het kader van de Flora- en faunawet door Van der Goes en Groot geïnventariseerd op beschermde planten en dieren. In 2002, 2007 en 2011 zijn er ook veldinventarisaties uitgevoerd in het plangebied Poort. Het gebied tussen de spoorlijn en de Pinasweg is op 19 maart 2016 onderzocht in aanvulling op de inventarisatie van 2015. Het bezoek had de vorm van een habitatgeschiktheidsstoets. Gekeken is of het terrein geschikt is – of reeds gebruikt wordt – door onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten. Daarbij is gekeken naar soorten uit de zwaar beschermde categorie (tabel 3 en vogelnesten).

Bever

De watergangen en oevers aan de noordzijde en westzijde worden door bevers gebruikt als foeragegebied. Dit betekent dat deze een essentieel onderdeel van het leefgebied uitmaken. *Activiteiten dienen rekening te houden met de functionaliteit van het beverleefgebied.* In de eerste plaats dienen plannen of projecten zo ingepast te worden dat deze geen schade toebrengen aan de functionaliteit. *Dit kan door de oevers (stilstand water) verder vrij te houden van activiteiten (strook van ca. 10 á 15 m.). Is dit onmogelijk dan zullen (onder ontheffing) compenserende maatregelen getroffen moeten worden.* De dam aan het begin van de Pinasweg (nabij Wim van Estpad) heeft nu een duiker (in slechte staat). Als ten gevolge van een plan of project verkeer over de Pinasweg zal komen, zal ofwel de duiker moeten worden aangepast (*natuurvriendelijke duiker of ecobrug*) of zullen snelheidsbeperkende maatregelen moeten worden opgelegd (drempels). Hetzelfde geldt voor de twee duikers ten zuiden van de Pinasweg. In de NOGW Poort zijn geen middelen opgenomen voor deze 3 duikers.

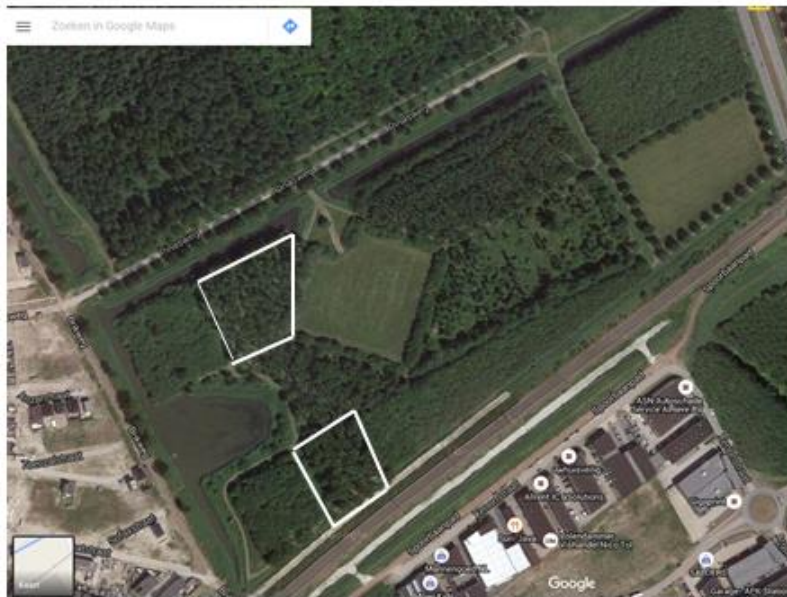
Ecozone Pampus

Het onderstaande gebied (zie wit kader op onderstaande luchtfoto), dat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied, is functioneel onderdeel van de Ecozone Pampus. Hier kunnen geen activiteiten plaatsvinden (zonder compenserende maatregelen en alleen als een groot openbaar belang gediend wordt). *Activiteiten, zoals wonen/woningen, kunnen vanwege het effect op de ecozone worden gerealiseerd op ruime afstand met een bufferstrook van ca. 10 m. i.v.m. licht enz. (Provincie stelt hiertoe regels).* Aandachtspunt is dat er in de ecozone een waterpartij is gelegen met veel broedvogels.



Vleermuizen

Op basis van het habitat is het mogelijk dat vleermuizen (in het bijzonder de Ruige dwergvleermuis) baltverblijven hebben in twee houtopstanden met populieren (zie de twee witte kaders). Verder lijken de watergangen en opgaande structuren geschikt als foerageergebied en/of vliegroute. *Hier dient nader onderzoek plaats te vinden als een plan of project in dit deel-plangebied ontwikkeld gaat worden. Naar verwachting zal onder ontheffing (en eventueel het treffen van beschermende maatregelen) de activiteit dan wel doorgang kunnen vinden (maatregelen o.a. broedkasten; kosten ca. € 1.000,-).*



Broedvogels

Het gebied kent een goede broedvogelbevolking. In de regel betekent dit dat voor inrichtingswerkzaamheden gewerkt zal moeten worden buiten het broedseizoen. In het noordelijke witte vlak (zie luchtfoto onder vleermuis) werd een groot nest aangetroffen dat gebruikt kan worden als nest door roofvogels (boomvalk, buizerd, ransuil). In het broedseizoen is gebleken dat het nest niet meer bewoond wordt (ingeval van bewoning compenserende maatregelen o.a. nesten elders aanbrenge; hiermee ervaring in Kromslootpark en Meridiaanpark; kosten ca. € 1.000,-).

Resumerend

Het gebied kan op basis van deze habitatgeschiktheidstoets worden meegenomen in het bestemmingsplan. Wel zijn er delen van het gebied, de ecozone, die grenst aan het plangebied, die dermate hoge (beschermde) natuurwaarden hebben dat deze in principe gevrijwaard moeten worden van bebouwing of andere inrichting/gebruik.

Als wordt gewerkt volgens een door de Minister EZ goedgekeurde gedragscode, geldt voor een groot aantal plant- en diersoorten een vrijstelling van diverse verboden uit de Flora- en faunawet. In een aantal gevallen is het niet mogelijk om ontheffing of vrijstelling te krijgen. Met name geldt dit voor strikt beschermde soorten (zogenaamde tabel 3-soorten) als men handelt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. In dergelijke gevallen zal het te beschermen belang moeten worden ingepast. Hiermee is al goede ervaring opgedaan met betrekking tot beverburchten.

Overige Ecologische Hoofdstructuur, natuurcompensatie

Pampushout 2, locatie Pinasweg, maakt onderdeel uit van de 'overige ecologische hoofdstructuur' (overige EHS), nu Nationaal Natuur Netwerk, en grenst aan de west- en oostzijde aan de Ecozone Pampus. Deze groene ecozone verbindt het Kromslootpark met de Lepelaarplassen. De EHS mag in omvang en kwaliteit niet afnemen. Ontwikkeling van een deel van dit gebied betekent het treffen van maatregelen. *Bij 'gewoon belang' dient er elders herbegrenzing plaats te vinden via herbegrenzen en salderen, waarbij het gebied er óf bij de omvang óf bij de kwaliteit op vooruit gaat. Bij een 'groot algemeen belang' dient er 1 op 1 te worden gecompenseerd. Met ecoloog DSO/ROM en met de provincie is er overleg over de vraag of het 'groot algemene belang' of 'gewoon belang' betreft. De maatregelen, zoals wijze van herbegrenzen, dienen in het nieuwe bestemmingsplan Almere Poort te worden opgenomen en de kosten ervan vormen onderdeel van de ontwikkeling van het plangebied, bijv. via een grex.*

Natuurvriendelijke oeverinrichting van de watergangen vergroot de mogelijkheden voor de natuur en bevordert de waterkwaliteit. In de plannen dient rekening te worden gehouden met het ruimtebeslag dat dit vraagt. Verder dienen de kansen voor natuur binnen stedelijk gebied zoveel mogelijk benut te worden. Het gaat hier bijvoorbeeld om de invulling van de kleinschalige groenstructuur en om voorzieningen aan bebouwing: vegetatiedaken, gevelbegroeiing, stenen en dakpannen met nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen.



Doel van Nationaal Natuur Netwerk

De Ecologische Hoofdstructuur, nu Nationaal Natuur Netwerk, is vanaf 1990 ontwikkeld en beoogt bestaande natuurgebieden en verbindingzones in stand te houden en verder uit te bouwen, tot een zoveel mogelijk aaneensluitend natuurnetwerk in Nederland met verbindingen naar natuurnetwerken in Duitsland en België. Dat netwerk is belangrijk om ervoor te zorgen dat planten en dieren zich kunnen verplaatsen en op die manier erfelijke eigenschappen kunnen uitwisselen met soorten in andere gebieden. Zo worden populaties van planten en dieren duurzaam beschermd, de gehele ecologie van een gebied: planten, dieren, grond, lucht, (grond)water, rust, licht worden als één systeem gezien.

Boswet

Houtopstanden die buiten de bebouwde kom (volgens de Boswet) liggen, vallen - behalve een paar uitzonderingen - onder de werkingssfeer van deze wet. Dit betekent dat melding gedaan moet worden van voorgenomen vellingen en dat herplant van de houtopstanden vereist is.

Het plangebied valt buiten de komgrenzen van de Boswet zoals door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De Boswet is daarmee van toepassing op de werkzaamheden in Pampushout 2, locatie

Pinasweg. Bij herziening van het bestemmingsplan Almere Poort dient te worden opgenomen op welke wijze herplant van houtopstanden zal worden geregeld (omvang boscompensatie door ontwikkeling plangebied varieert in de scenario's van 0 – 3,5 ha; kosten voor boscompensatie opnemen in grex plangebied; eerder is in Poort €10,-/m² voor boscompensatie afgerekend).

2.8 Bodemkwaliteit

Bodem

Voordat met de bouw van woningen kan worden begonnen, wordt de grond meestal met circa 1 meter zand opgehoogd bovenop de oude zeebodem. Het plangebied is momenteel in gebruik als tijdelijke landbouwkavel (ruit) en als bosgebied. De zandophoging is nodig voor de vereiste minimale drooglegging in het plangebied en het verkrijgen van voldoende draagkracht van de bodem.

Afhankelijk van de situatie kan er integraal, dan wel partieel ophoging plaatsvinden. De huidige bodem bestaat uit holocene klei-, zavel-, en veenlagen gelegen op een pleistoceen zandpakket. De zettingsverschillen van de bodem hangen samen met de dikte en samenstelling van de Holocene bodemlaag. In het algemeen geldt dat des te dikker de Holocene laag, des te groter de zettingsgevoeligheid. Daarnaast neemt de zettingsgevoeligheid toe naarmate het aandeel veen in de bodem groter is.

Voor nieuwe bestemmingen geldt dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende moet zijn voor de beoogde functie. Voor het plangebied is geen bodemonderzoek uitgevoerd, echter in de oorspronkelijke zeebodem (klei) zijn historisch geen bodemverontreinigingen te verwachten. Voor zover bekend zijn de gronden altijd in gebruik geweest ten behoeve van landbouw en als bosgebied. Om deze reden wordt ervan uitgegaan dat zich in het plangebied geen (ernstige) gevallen van bodemverontreiniging voordoen. Voor grondverkoop wordt er bodemonderzoek uitgevoerd. De Pinasweg bevat mogelijke aanwezigheid van verontreiniging van PAK's. In de NOGW Poort is geen budget opgenomen voor sanering hiervan.

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Bbk stelt regels voor het gebruik van steenachtige bouwstoffen, grond en baggerspecie die in contact kunnen komen met regenwater, grondwater of oppervlaktewater. Het gaat om onder meer asfalt, bitumineuze dakbedekkingen, baggerspecie, ophoogzand, grond, dakpannen, tegels, nieuwe bakstenen, heipalen, straatstenen, beton- en menggranulaat. In sommige gevallen moet de gebruiker die een bouwstof gebruikt dit melden aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag beoordeelt deze meldingen en ziet toe op de naleving van het Bbk. Hergebruik van vrijkomende grond en/of zand zou idealiter zo veel mogelijk binnen het gebied plaats moeten vinden.

2.9 Water en waterhuishouding

Waterhuishouding

Het watersysteem van het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem van Almere Poort. De wateropgave in het stedelijk gebied van Poort kent een aantal belangrijke functies:

1. Waterafvoer
2. Waterberging
3. Ontwatering (droge kruipruimtes, duurzame beplanting)
4. Belevingskwaliteit (wonen/werken/recreëren)
5. Ecologie.

De berging en afvoer van water uit het plangebied Pampushout 2, locatie Pinasweg, vindt plaats via de ecozone. Vervolgens wordt het water afgevoerd via de Noorderplassen en de Blocq van Kuffeler naar het Markermeer/IJmeer. Zodra er een initiatief zich aandient met een concreet stedenbouwkundig plan zal ook de waterstructuur en waterhuishouding in het plangebied verder worden uitgewerkt.

Watertoets

In het bestemmingsplan Almere Poort wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding in het plan voor Poort, incl. plangebied Pampushout 2, locatie Pinasweg. Om tot een goede beschrijving daarvan te komen wordt het proces van de zogenaamde watertoets gevolgd. Daarbij wordt het plan afgestemd met het Waterschap.

2.10 Radarverstoringgebied

Het ruimtelijke regime van radars voor militaire luchtvaart is op het plangebied van toepassing. Het plangebied valt niet in een radarverstoringgebied waarin een maximale hoogte voor bouwwerken geldt. Het plangebied ligt wel in twee radarverstoringgebieden (AOCS Nieuw Milligen en Soesterberg) waarbinnen maximale hoogten gelden voor de toppen van de wieken van windturbines. Voor het radarverstoringgebied AOCS Nieuw Milligen geldt een maximale bouwhoogte van 118 meter t.o.v. NAP en voor radarverstoringgebied Soesterberg geldt een maximale bouwhoogte van 128 meter t.o.v. NAP. *In het plangebied wordt de bouw van grootschalige echter windturbines niet mogelijk gemaakt.*

Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) beheert technische installaties en systemen ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden rondom de technische systemen van LVNL maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten: de zogenaamde toetsingsvlakken. In onderstaande figuur is het toetsingsvlak voor de VOR/DME PAM opgenomen. Het toetsingsvlak kent een 600 meter vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 51,56 m(NAP) op een afstand van 3 km. Vanaf de straal van 3 km tot een straal van 10 km gemeten vanaf de basis van de antenne geldt een apart windturbinevlak met een toetsingshoogte vanaf 51,56m (NAP). Het plangebied is gelegen in dit deel van het toetsingsvlak (vanaf 3 km tot 10 km) dat enkel van toepassing is op windturbines. *Voor het plangebied geldt geen toetsingsvlak voor andere bouwwerken dan windturbines.*



Hoogteradialen luchtvaartverkeer

3 Stedenbouwkundige invulling plangebied en plankkaart

Het plangebied zal afhankelijk van de te vestigen functies op verschillende wijzen stedenbouwkundig invulling krijgen. De invulling met (maatschappelijke) voorzieningen is sterk afhankelijk van type en omvang van de voorziening; uitwerking van de stedenbouwkundige opzet zal derhalve plaatsvinden zodra het te vestigen initiatief concreet is. Bij aanvragen tot nu toe zou het gebied in zijn geheel worden uitgegeven en de bebouwing binnen de 'ruit' worden gerealiseerd. Bij invulling met wonen zijn scenario's mogelijk variërend van bebouwing binnen de 'ruit' tot verspreid over het plangebied. In de stedenbouwkundige uitwerking is gekozen voor boswonen, waarbij is aangesloten bij de fysieke situatie en kansen van het plangebied en waarbij rekening is gehouden met de marktvrage. Hiervoor is een globale proefverkaveling uitgewerkt. Bij bebouwing binnen de 'ruit' kunnen 30 – 43 woningen worden gerealiseerd. De proefverkaveling boswonen over het gehele gebied bevat ca. 185 woningen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met randvoorwaarden vanuit ecologie, geluid en externe veiligheid. Ook de verdere verkeersstructuur en profielen worden in een latere fase uitgewerkt.



Figuur 3.1 Proefverkaveling binnenruit ca. 43 woningen / 12.257 m², binnen-/buitenruit ca. 68 woningen / 19.360 m²



Figuur 3.2 Proefverkaveling boswonen totale plangebied, ca. 185 woningen

4 Ontwikkelingsstrategie en financiële uitvoerbaarheid

4.1. Ontwikkelingsstrategie

1. Het gebied kent door zijn unieke ligging binnen het plangebied Poort een ruime variatie in ontwikkelmogelijkheden. De locatie is groen en gelegen aan een watergang met mogelijkheden voor optimale natuur- en waterbeleving. De beslotenheid biedt de mogelijkheid van een eigen woonmilieu met een uitgesproken en onderscheidend karakter.
2. De boekwaarde die inmiddels op dit gebied rust moet snel worden terugverdiend. Grondbeleid en grondprijnsbeleid zijn van toepassing. Taakstellende opgave is dat het financiële resultaat van de ontwikkeling van dit gebied positief is en minimaal kostendekkend.
3. De ontwikkeling van het gebied vindt plaats op zodanige wijze dat dit niet conflicteert of concurreert met ontwikkelingen in de directe nabijheid. Het moet een logische en passende aanvulling zijn die optimaal gebruik maakt van het marktsentiment en de marktvrage van dat moment.
4. De rol van de gemeente wijzigt naar gelang de gekozen ontwikkelvorm. In alle gevallen moet er sprake zijn van een bijzondere en onderscheidende reden om een aanvang te nemen met één van de ontwikkelmogelijkheden. Er is nu nog geen voorkeur uit te spreken voor één van de varianten.
5. Voor de start van de ontwikkeling moet een trigger zijn. Dat kan een initiatief van buitenaf zijn, een derde partij, die de gemeente benadert met een concreet voorstel. Dat kan ook een feitelijk geconstateerde marktontwikkeling zijn, een behoefte of een kans waaraan meteen voldaan moet worden. Dan neemt de gemeente het initiatief.

Mogelijkheden van ontwikkelvormen

- a. **100% zelfbouw.** Thema PO, Tiny en ibbA. Geen projectontwikkeling en/of grootschalige projectmatige bouw. Gemeente kiest zelf het moment. De feitelijke regie ligt volledig in handen van de gemeente. Bouw- en woonrijpmaken traditioneel.
- b. **Campus.** Wonen en voorzieningen in een eigen omgeving met alle faciliteiten die de campusgedachte compleet maken. Thema kan zich richten op onderwijs en/of zorg, onderzoek en ontwikkeling. Regie ligt in handen van initiatief. De Gemeente zet gebied in etalage, wacht af en faciliteert bij serieuze belangstelling. Bouw- en woonrijpmaken bij initiatief.
- c. **Open prijsvraag.** Gebied openstellen voor marktpartijen (beleggers, corporaties, ontwikkelaars) om voorstellen te doen voor de ontwikkeling. Gemeente organiseert prijsvraag en faciliteert winnaar bij de latere realisatie. Bouw- en woonrijpmaken afhankelijk van keuze.
- d. Benutten van een nu nog onbekend initiatief van derden.

4.2. Economische/financiële uitvoerbaarheid

Om de economische/financiële uitvoerbaarheid te bepalen zijn kosten en opbrengsten berekend. De basis voor kosten en opbrengsten zijn de 5 scenario's / programma's, die in par. 1.4 zijn opgenomen. Bij scenario 3 is het financieel resultaat positief, d.w.z. de planontwikkeling is economisch uitvoerbaar. Het resultaat is eveneens positief zodra het plangebied ook voor 1/3 deel niet kan worden uitgegeven i.v.m. geluidsproblematiek. Scenario 2 en 4 hebben ook een positief saldo i.v.m. de verwachte opbrengsten t.o.v. kosten.

Het financieel resultaat is negatief bij scenario 1, dit is grotendeels het gevolg van de boekwaarde van kosten verwerving. De kosten worden niet terugverdiend met de ontwikkeling (ca. 30 woningen). Dit geldt ook bij voortzetting van de huidige situatie zonder ontwikkeling (scenario 5). De gerealiseerde kosten van verwerving worden niet meer terug verdiend.

Bijlagen

Bijlage 1

Quickscan geluid Pampushout 2, locatie Pinasweg

1. Inleiding

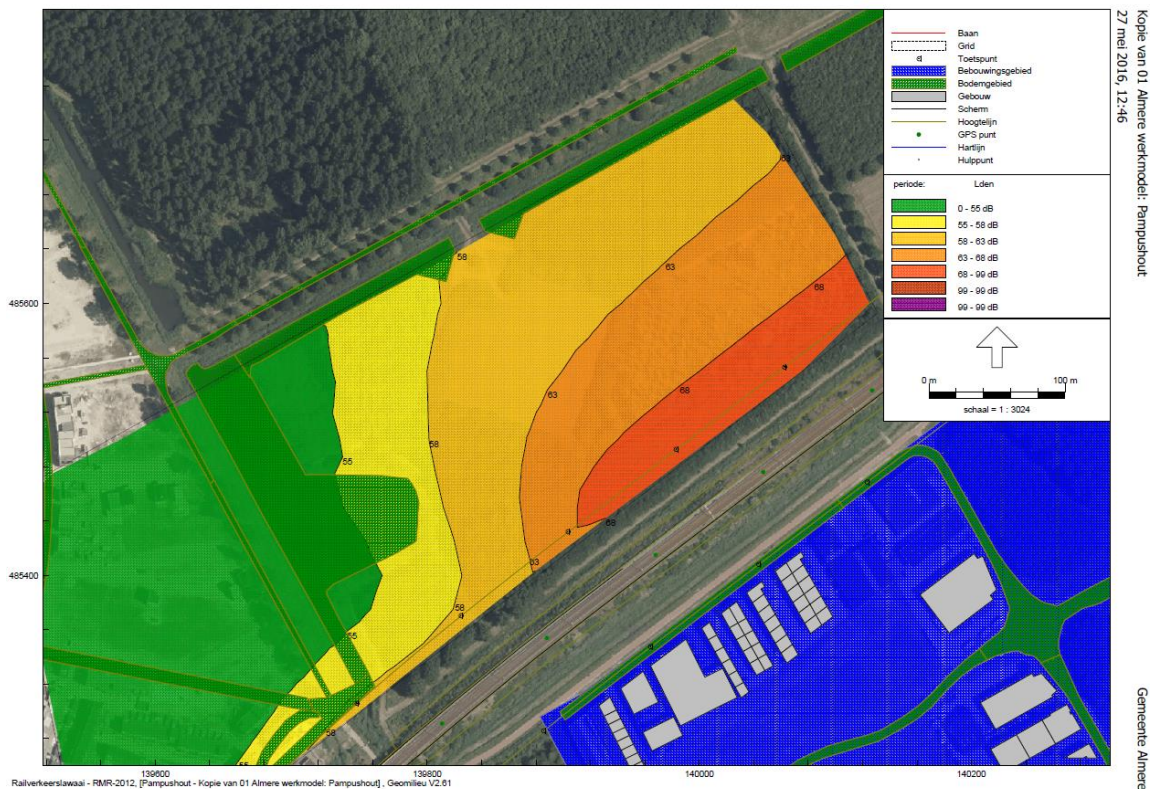
Voor de locatie Pampushout 2, locatie Pinasweg wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, gericht op de ontwikkeling van deze locatie met de functies wonen en (maatschappelijke) voorzieningen. Deze notitie geeft in een quick-scan weer wat de invloed is van de geluidsbelasting door de Flevolijn en de Hogering, de bepalende geluidbronnen voor het gebied.

2. Flevolijn

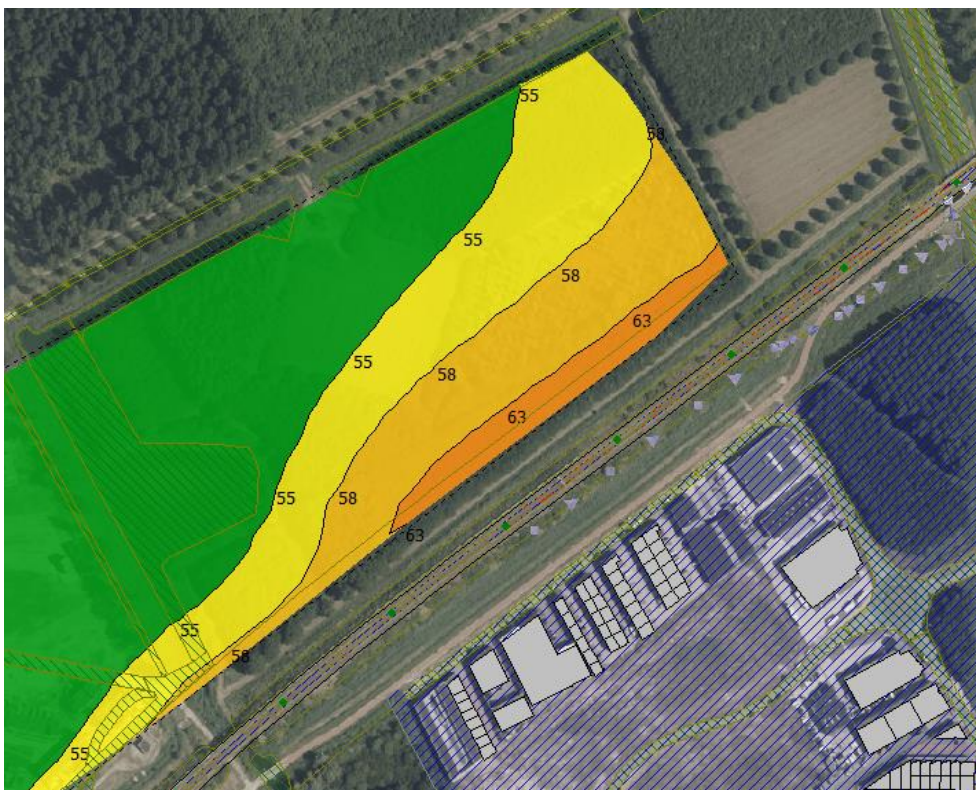
Het plangebied ligt direct ten noorden van de Flevolijn. Voor het uitvoeren van de berekeningen voor railverkeerslawaai is gebruik gemaakt van het door Prorail verkregen rekenmodel zoals dit is opgesteld voor het Tracébesluit OVSAAL, met als prognosejaar 2020. De brongegevens zoals deze zijn gebruikt voor dit onderzoek zijn opgenomen in het geluidregister. In het model zijn de afschermdende maatregelen gemodelleerd zoals deze in het Tracébesluit zijn vastgelegd. De berekeningen zijn uitgevoerd op een waarneemhoogte van 7,5 m.

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeurswaarde van 55 dB en een maximaal vast te stellen hogere waarde van 68 B. Een hogere waarde mag worden vastgesteld indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

In onderstaande afbeelding zijn de contouren weergegeven als gevolg van railverkeerslawaai. Te zien is dat alleen aan de uiterste oostkant en kleine strook groen is en daar de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeurswaarde. Aan de zuid-oost kant is een strook oranje/rood. Hier is de geluidsbelasting meer dan de maximale hogere waarde van 68 dB. Geconcludeerd kan worden dat het in het gebied zonder aanvullende afscherming van de spoorlijn niet mogelijk is geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren zonder een hogere waarde vanwege railverkeer vast te stellen.



Om een indruk te krijgen van een te nemen maatregel zijn in onderstaande figuur de geluidcontouren weergegeven waarbij het scherm aan de noordzijde van het spoor over een lengte van ca. 270 m is doorgetrokken. De geluidsbelasting vanwege de Flevoijn kan hiermee aanzienlijk worden teruggedrongen.

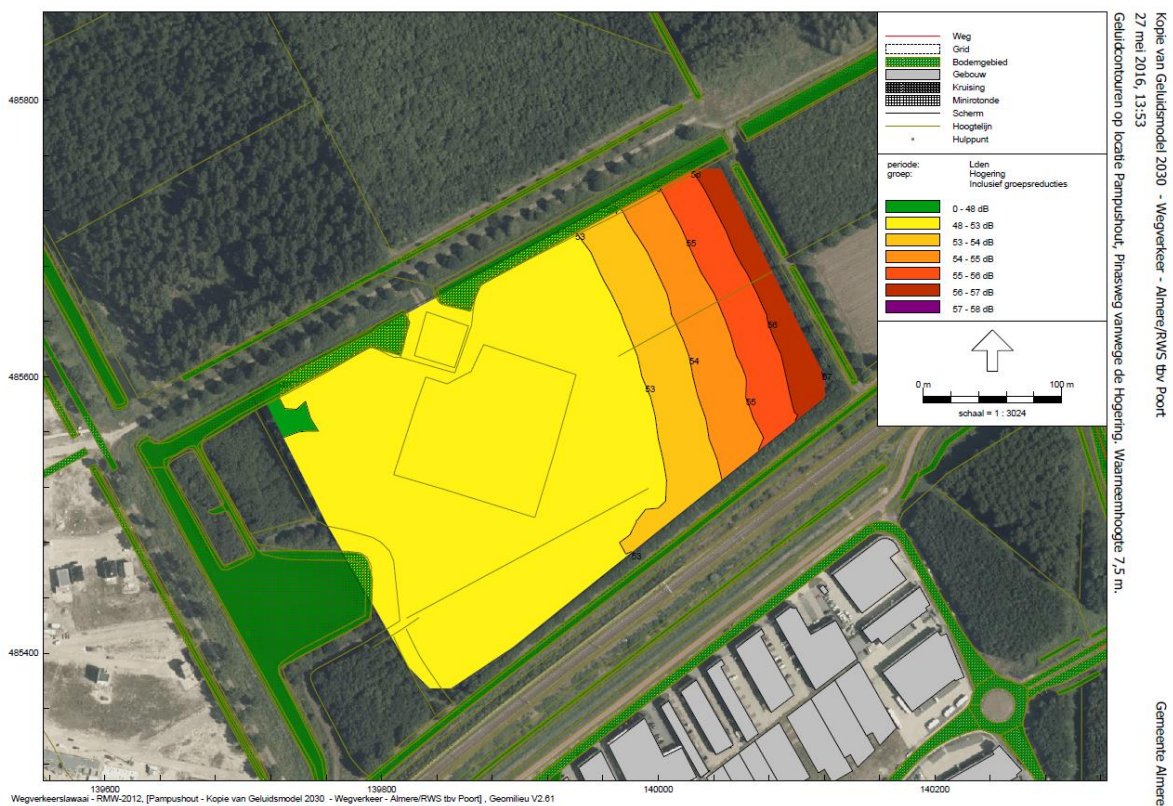


3. Hogering

De in het onderzoek gehanteerde verkeersgegevens wegen zijn verstrekt door de afdeling Verkeer & Vervoer van de gemeente Almere voor het jaar 2030. In deze cijfers zijn de ontwikkelingen van de Schaalprong meegenomen.

Voor wegverkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 53 dB vanwege de Hogering. Een hogere waarde mag worden vastgesteld indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Uit onderstaande figuur blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Hogering op het gehele te bebouwen gedeelte van het plangebied hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Aan de oostkant is de geluidsbelasting op ca. 1/3 deel zelfs hoger dan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB.



4. Cumulatie

In artikel 110f van de Wet geluidhinder is aangegeven dat met het vaststellen van een hogere waarde rekening moet worden gehouden met het cumulatieve effect vanwege verschillende geluidbronnen. Hierbij worden alleen geluidbronnen meegenomen waarvan de geluidsbelasting de voorkeurswaarde overschrijdt, in dit geval dus de geluidsbelasting vanwege de Hogering en de Flevolijn.

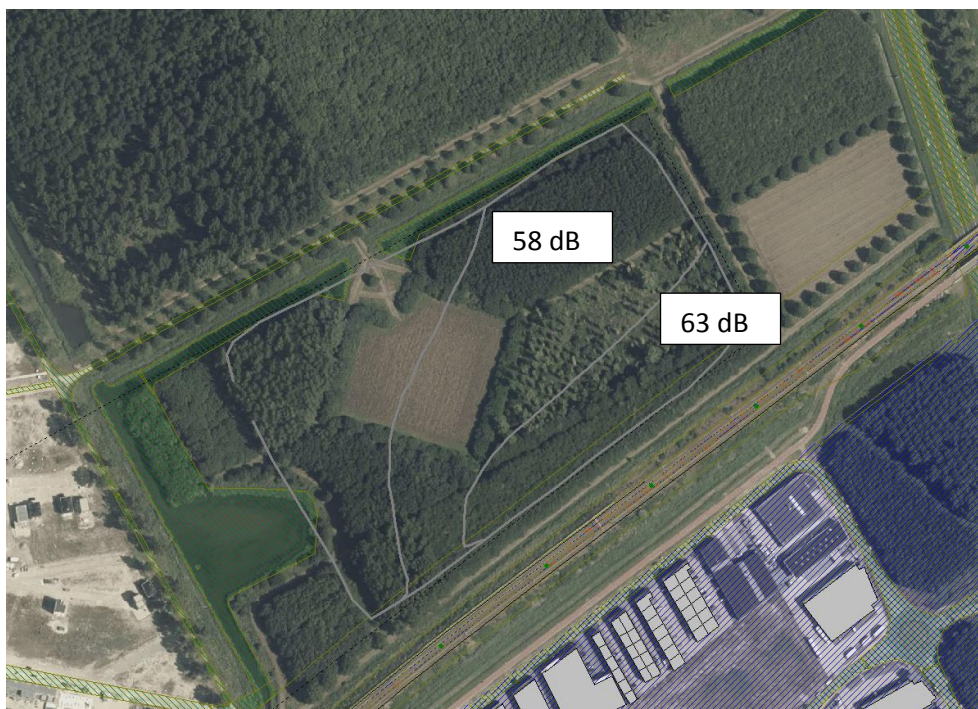
Beoordeling aanvaardbaarheid

Om een eerste indruk te krijgen van de aanvaardbaarheid van de totale geluidssituatie kan de gecumuleerde belasting worden vergeleken met de voor die bronsoort van toepassing zijnde normering. Daarbij moet echter worden bedacht dat de normen zijn gesteld voor toetsing van een bron afzonderlijk, zodat letterlijke toepassing van de normen bij de beoordeling van cumulatie niet aan de orde is.

Wanneer het onderzoek de bronsoort wegverkeer betreft, moet bovendien worden bedacht dat in de bijdrage(n) van de wegverkeersbron(nen) aan het cumulatieve niveau geen rekening is gehouden met de aftrek op grond van artikel 110g van de wet.

In onderstaande figuur is de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven van de Hogering en de Flevolijn. Als wordt getoetst aan de voorkeurswaarde vanwege wegverkeerslawaai waarop de 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder niet is toegepast, is er een overschrijding van maximaal 8 dB voor het gebied op de lijn van de 58 dB contour.

Een methode om te beoordelen of er sprake is van goede ruimtelijke ordening, is om de gecumuleerde geluidsbelasting te toetsen aan de beoordelingsmethode van de GGD, de GES methodiek. Een gecumuleerde geluidsbelasting van 58 dB komt overeen met een GES-score 4 en 63 dB met een GES-score 5, dit komt overeen met een matig tot zeer matige kwaliteit van de leefomgevingskwaliteit.



5. Conclusie

De geluidsbelasting in het plangebied vanwege zowel de Flevolijn als de Hogering ligt in het hele gebied hoger de voorkeurswaarden voor railverkeer- en wegverkeerslawaai. Zonder het nemen van maatregelen om de geluidsbelastingen te reduceren is het realiseren van woningen alleen mogelijk als hogere waarden worden vastgesteld. Daarnaast is de geluidsbelasting vanwege de Hogering op circa 1/3 deel van het gebied hoger dan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB.

De leefomgevingskwaliteit volgens de GES systematiek wordt beoordeeld als matig tot zeer matig.

Voor het toepassen van hogere waarden moet een belangrijke eis zijn dat er per woning sprake is van minimaal 1 geluidluwe zijde.

Bijlage 2

Advies externe veiligheid locatie Pampushout 2, locatie Pinasweg juni 2016
(nog bijvoegen pdf-bestand)