

Nota zienswijzen

Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold

Gemeente Almere, 14-04-2016

1 Inleiding

Voor u ligt de 'Nota zienswijzen ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold' (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerp Chw bestemmingsplan 'Oosterwold' (hierna: ontwerp bestemmingsplan) met bijbehorende stukken (waaronder het MER) heeft van 15 juni 2015 tot en met 27 juli 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 89 zienswijzen ingediend, waarvan 34 uniek.

In hoofdstuk 2 van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de thema's waar zienswijzen op zijn binnengekomen. Iedere (unieke) zienswijze heeft een zienswijzenummer gekregen, gelijklopende zienswijzen hebben hetzelfde zienswijzenummer. Bij elk thema is aangegeven welke zienswijzen daar betrekking op hadden. In dit overzicht kan iedere reclamant aan de hand van het zienswijzenummer de beantwoording van zijn of haar reactie in de Nota zienswijzen vinden. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de Nota zienswijzen.

In hoofdstuk 3 is aangegeven of de ingediende zienswijzen in behandeling kunnen worden genomen.

De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in hoofdstuk 4. Indien zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, dan is dat bij de betreffende zienswijzen aangegeven.

Hoofdstuk 5 beschrijft welke ambsthelwe wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

In deze nota zienswijzen vindt u de reacties op de inhoudelijke punten uit de zienswijzen. In de navolgende hoofdstukken worden de zienswijzen per thema behandeld. In deze nota worden per reactie zienswijzennummers (R01 tot en met R34) aangegeven van indieners die op het betreffende thema ingaan.

2 Overzicht zienswijzen

Onderwerp	Zienswijzen
1. Natuur	R01, R06, R23, R32
2. Plangebied	R12, R32, R34
3. Programma	R04, R05, R16, R32
4. Water	R03, R06, R16, R24, R25, R32
5. Leefomgeving	R12, R32
6. Agrarische bedrijven	R04, R05, R08, R12, R34
7. Landschap	R03, R05, R12, R16, R31, R33, R34
8. Kavelindeling	R02, R03, R04, R05, R06, R07, R21, R22, R26, R27, R28, R29, R31
9. Verordeningen	R07, R31
10. Energie	R04, R07, R08, R09, R32
11. Bestemmingsmethodiek & planregels	R03, R04, R05, R15, R16, R18, R20, R30, R31
12. Verkeer	R04
13. Paradijsvogelweg / Prieelvogelweg	R10, R11, R13, R14, R17, R18, R19
14. Vogelweg	R31
15. Financiële aspecten	R16

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

4 Beantwoording

1. Natuur

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R01	Het is onacceptabel als er foerageergebieden van kiekendieven verloren gaan met de ontwikkeling van Oosterwold zonder dat de mitigerende maatregelen uitgevoerd en bewezen effectief zijn. Met andere woorden: eerst mitigeren voordat men overgaat tot de ontwikkeling van Oosterwold om de in het Plan MER genoemde negatieve effecten op het leefgebied van de kiekendief te voorkomen. Het gehele plangebied ligt als foerageergebied binnen het bereik van de kiekendieven. Ondanks dat het overgrote deel van fase 1 buiten de straal van 6 km valt (een klein gedeelte valt nog wel binnen de straal van 6 km), bevat het gebied van fase 1 wel degelijk belangrijke kiekendieffoerageergebieden. In het Chw bestemmingsplan Oosterwold wordt op pagina 53 helaas een verkeerd kaartje getoond, dit kaartje correspondeert namelijk niet met het daadwerkelijke kaartje uit het onderzoek naar kiekendieven in 2011 van Altenburg & Wymenga (zie bijlage, blz 38 uit het desbetreffende onderzoek). In het kaartje van 2011 staan belangrijke foerageergebieden ingetekend in het fase 1 gebied, ook buiten de straal van 6 km, en zoals te zien is ook in het gehele plangebied. Bovendien staat er in datzelfde onderzoek op pagina 59 (zie bijlage) dat het broedsucces in de oost- en westrand van de OVP aanmerkelijk lager ligt dan in het middendeel van de OVP. Altenburg & Wymenga geeft aan dat dit waarschijnlijk samenhangt met het gebrek aan kwalitatief goede foerageergebieden in de directe omgeving van Almere (en respectievelijk Lelystad). Dit onderstreept de noodzaak van goede mitigerende maatregelen, ook met ingang van fase 1. In het Chw bestemmingsplan dienen de locatie en inrichting van mitigerende maatregelen opgenomen te worden.	De zienswijze van de Vogelwacht bevat vier aspecten: 1. Onacceptabel dat foerageergebied verloren gaat met Oosterwold zonder mitigerende maatregelen 2. In PLANmer zouden negatieve effecten op leefgebied kiekendief benoemd zijn 3. Plangebied ligt als foerageergebied binnen bereik van kiekendieven 4. Bestemmingsplan OW (pag 53) verkeerd kaartje 5. Broedsucces in oost en westrand waarschijnlijk samenhangend met gebrek aan foerageergebied 1. Verloren foerageergebied is alleen onacceptabel als dat betekent dat daardoor instandhoudingsdoelen (ISHD) kiekendief niet gehaald worden. Daar is evenwel geen sprake van. Het broedvogelaantal (voor bruine) lag in het onderzoeksjaar (en daarvoor alsook daarna) flink boven het ISHD. Bovendien is er in 2011 sprake van een flink hoge jongenproductie. Daaruit kan de conclusie getrokken worden dat voedsel (en broedgelegenheid) geen limiterende factor is. 2. De negatieve effecten ontstaan als Oosterwold als geheel ontwikkeld wordt. Voor fase 1 zijn deze effecten niet aan de orde. Dit is ook verwoord in de toelichting bij het Chw bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van fase 2 worden negatieve effecten gecompenseerd door ander gebied beter geschikt te maken voor de kiekendief. 3. Uit de tekst en grafieken in het kiekendieffrapport uit 2011 komt een genuanceerder beeld. Door een goede voedselsituatie was de dichtheid aan foeragerende kiekendieven in 2011 overal hoger dan in 2010 (tabel 6.2.). In 2010 bleek het niet rendabel om verder dan 6 km te vliegen. In 2011 (met een kennelijk hogere voedseldichtheid) bleek nog steeds dat vogels voorbij de 6 km nauwelijks vlogen (fig 6-7; 6-8). Dit terwijl in de zone 4-9 km het areaal aan wintergraan niet afneemt (fig 6-6). Daarmee lijkt in grote lijnen de 6 km een lijn waarbij kosten en baten in een break-even punt komen. 4. Dit kaartje wordt aangepast, figuur 6.5 wordt hier opgenomen. 5. Het kiekendieffrapport uit 2011 waar de Vogelwacht naar verwijst is daar niet heel helder. In par 4.2 staat: "broedgelegenheid in westelijk moerasdeel neemt af... grote dele van het Moeras worden begraasd door grauwe ganzen terwijl effecten optreden door betreding	Plantoelichting, afbeelding op pagina 53.

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
		van edelherten” en er wordt verwezen naar foto’s in een ander rapport daarover. Ook in het rapport uit 2010 (par 3 blz 7) wordt gesteld dat ganzenbegrazing en betreding door grote grazers het gebied als broedgebied aan betekenis inboet. Daarnaast is het riet van matige kwaliteit doordat rietstengelboorder het riet aantast in het westen. Er staat in rapport 2011 echter ook “meer westelijk zijn broedende kiekendieven door gebrek aan foerageermogelijkheden buiten het moeras (randzone OVP en buiten OVP) schaars geworden”. Met andere woorden het rapport is niet duidelijk in wat de achteruitgang in het westelijk deel van het moeras nu echt veroorzaakt. Het lijkt echter eerder aan het interne beheer cq ecologische ontwikkelingen te wijten. De eerste stelling wordt immers met waarnemingen ondersteund, terwijl de tweede stelling slechts een vermoeden is. Daarbij moet worden opgemerkt dat de facto het areaal foerageergebied buiten de westelijke zijde van de Oostvaardersplassen veel minder gekrompen is dan wordt aangenomen. Zo wordt er al min of meer vanuit gegaan dat de Vaart IV al verloren is als foerageergebied. Dat is onjuist. Het lijkt daarmee veel waarschijnlijker dat de vogels door het interne beheer/processen het westelijk deel van het moeras als broedgebied minder waarderen. Bovendien lijkt een effect waarneembaar dat door de aanleg van de compensatiegronden meer naar het oosten (optimaal foerageergebied) een verschuiving heeft plaats gevonden van broedende kiek.	
R03 R06 R23	De bospercelen aan de Paradijsvogelweg hebben niet meer de status ‘bos’ op de planverbeelding. Zij kunnen onder de ontwikkeling van Oosterwold ook worden bebouwd. Verzocht wordt om deze percelen weer de status bos te geven.	Het Chw bestemmingsplan wordt aangepast. De bestaande aanduiding ‘bos’ (voor het Kathedralenbos) wordt ‘specifieke vorm van bos – 1’. Binnen deze aanduiding kunnen enkel landschapskavels gerealiseerd worden waarbij het roodkavel niet in het gebied met de aanduiding ‘bos -1’ mag liggen. Deze aanduiding ligt ter plaatse van het Kathedralenbos. Hier is voor gekozen niet zozeer vanuit de ecologische kwaliteit van het Kathedralenbos, maar vanwege de cultuurhistorische waarde vanwege het monument. De overige bestaande bospercelen krijgen de aanduiding ‘specifieke vorm van bos -2’. In de planregels wordt een bepaling toegevoegd dat hier enkel landschapskavels ontwikkeld kunnen worden. Dit is in lijn met de structuurvisie Oosterwold. Voor bospercelen vanaf 10 are geldt op basis van de Boswet bovendien een meldingsplicht voordat kap mag plaatsvinden en bovendien geldt een herplantplicht.	Planverbeelding en regels, bos aanduiding toevoegen aan bestaande bospercelen
R32	De ontwikkelregels Oosterwold verhouden zich niet tot de aanpak en naar verwachting het bereiken van de doelstellingen van het Programma Nieuwe Natuur. In het bijzonder betreft het de onmogelijkheid om een integrale inpassingsstudie uit te voeren voor de projecten met betrekking tot de Eemvallei.	Het Chw bestemmingsplan staat de ontwikkeling van Nieuwe Natuur niet in de weg. De spelregels van Oosterwold verhouden zich tot de ambities van Nieuwe Natuur.	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
	Ook ontstaan ongewenste vermengingen tussen publieke en private rolvullingen.		

2. Plangebied

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R32	Het plangebied omvat ook het Almeerse grondgebied ten zuidoosten van de A27. Hiermee wordt afgeweken van het besluit van Provinciale Staten van 27 november 2013. Voor deze afwijking is een nieuw besluit van nodig en dat lijkt nu, gelet op de noodzaak van snelle besluitvorming, niet wenselijk.	Het Chw bestemmingsplan maakt alleen in fase 1 van Oosterwold de ontwikkelingen conform de spelregels van Oosterwold mogelijk. Het Chw bestemmingsplan heeft een looptijd van 20 jaar. Binnen deze planhorizon wordt, naar verwachting, ook fase 2 van Oosterwold in ontwikkeling genomen. De structuurvisie Oosterwold voorziet hier immers in. Om fase 2 van Oosterwold te ontwikkelen is een nieuw besluit van Provinciale Staten nodig. Om deze reden wordt het Chw bestemmingsplan aangepast. De wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen om ontwikkelingen in fase 2 mogelijk maken, is verwijderd.	Planregels en toelichting, verwijderen wijzigingsbevoegdheid voor fase 2 van Oosterwold.
R12 R34	Het Chw bestemmingsplan moet alleen betrekking hebben op het grondgebied ten zuidwesten van de A27 (fase 1). Eerst moet fase 1 ontwikkeld worden, voor de mogelijkheid te bieden om ook en zuidoosten van de A27 initiatieven te ontwikkelen. De ondernemers in dat deel moeten een agrarische bestemming met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen zonder mogelijkheid om het gebied te ontwikkelen.	De ontwikkelregels zijn alleen van toepassing op het grondgebied ten zuidwesten van de A27. De overige gronden kennen een conserverende regeling ten behoeve van het voortzetten van de huidige en feitelijke activiteiten. De ontwikkelruimte ten zuidoosten wordt dus niet ingeperkt als gevolg van het Chw bestemmingsplan Oosterwold. De wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen voor de gronden ten zuidoosten van de A27 wordt verwijderd (zie reactie hiervoor).	Planregels en toelichting, verwijderen wijzigingsbevoegdheid voor fase 2 van Oosterwold.

3. Programma

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R04	Pagina 27 Gebruik. Kan duidelijkheid worden gegeven met welke gebruiksvormen restrictief wordt omgegaan? Geldt dat ook als initiatiefnemer reeds grondeigenaar is?	In artikel 13.1 van de planregels zijn de (nieuwe) gebruiksvormen opgenomen die zijn toegelaten in Oosterwold. In artikel 13.5 worden ook gebruiksvormen genoemd waar restrictief mee wordt omgegaan. Nieuwvestiging van deze gebruiksvormen, zoals intensieve veehouderij, is op grond van het Chw bestemmingsplan niet toegestaan. Deze regels gelden ook als initiatiefnemer reeds grondeigenaar is.	Geen
R04	Mogen initiatiefnemers er van uitgaan dat in een later stadium – zoals op het niveau van de omgevingsvergunning - de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet alsnog of wederom geheel of gedeeltelijk moet worden doorlopen?	Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat deze toets moet plaatsvinden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. In het Chw bestemmingsplan is de ladder in de plantoelichting opgenomen. In de planregels is geen voorwaarde opgenomen waardoor op het moment van vergunningverlening een hernieuwde toets aan de ladder moet plaatsvinden. Als het Chw bestemmingsplan rechtskracht heeft en een vergunning wordt aangevraagd die past binnen het bestemmingsplan, hoeft dan ook niet opnieuw de ladder doorlopen te worden,	Geen
R32	Organische gebiedsontwikkeling levert een worsteling op met betrekking tot de 'ladder voor duurzame verstedelijking' uit het Besluit ruimtelijke ordening. De onderbouwing van de eerste trede blijft mager, zeker op het gebied van bedrijventerreinen. Het is van belang om deze voor zover mogelijk is aan te vullen.	In de plantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook aansluiting gezocht bij wat de wetgever heeft beoogd met de ladder. Naar onze mening is gebiedsontwikkeling op de manier van Oosterwold in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking en is dit in de plantoelichting afdoende onderbouwd.	Geen
R16	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> - Appellant is van mening dat uit de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende blijkt dat deugdelijk onderzoek is verricht naar de vraag of er behoefte is aan de voorgenomen invulling van het plangebied. Daarmee is het plan in strijd met het motiveringsbeginsel. - Er is sprake van stagnerende woningbouw in aangrenzende plangebieden (Vogelhorst en Nobelhorst) waardoor vraagtekens kunnen worden gezet bij de behoefte aan de plannen in Oosterwold; - Voor bestaande, maar nog niet afgebouwde, aangrenzende wijken ontstaat risico van leegstand of braakliggende kavel. Dit is in strijd met zorgvuldig ruimtegebruik.	Het plan Oosterwold is een zeer specifieke organische gebiedsontwikkeling die geheel vraaggestuurd tot stand komt. De onderbouwing van de behoefte is op deze organische manier toegeschreven. Zie ook de voorgaande reactie (bij R32).	Geen
R32	De provincie Flevoland wil graag jaarlijks over de ontwikkeling van Oosterwold met de gemeente van gedachten wisselen, temeer dat dit aansluit op de evaluatie van fase 1 van Oosterwold.	De gemeente Almere voert op regelmatige basis overleg met de provincie, ook over de voortgang van de gebiedsontwikkeling Oosterwold. Daarnaast is de gemeente ten allen tijden bereid tot overleg met de provincie.	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R32	In de plantoelichting wordt aangegeven dat uitgegaan wordt van een informele werklocatie conform de provinciale RO Visie Werklocaties 2015. De planregels staan echter categorie 3.1 bedrijven zonder meer toe, terwijl deze categorie slechts onder voorwaarden mogelijk is conform het provinciaal locatiebeleid. Mocht deze situatie zich voordoen, dan wil de provincie hierover met de gemeente in gesprek gaan.	Uitgangspunt voor Oosterwold is ruimte bieden voor menging van functies, waaronder ook werkfuncties. In het Chw bestemmingsplan is hier terughoudend mee omgegaan met een inperking tot maximaal categorie 3.1 (of daarmee gelijk te stellen) bedrijven. Een verdere inperking van de bedrijfsmogelijkheden achten wij niet gewenst, dan zou Oosterwold nauwelijks verschillen van een reguliere woonwijk, waar menging van categorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten gebruikelijk is. Fase 1 van Oosterwold is ook nadrukkelijk bedoeld om ervaring op te doen met deze werkwijze en de provincie heeft bij besluit van 27 november 2013 ingestemd met de afwijking van een aantal onderdelen van het provinciaal beleid voor Oosterwold. Het Chw bestemmingsplan wordt wel aangepast, zodat de afwijkingsbevoegdheid voor bedrijven in een hogere milieucategorie alleen gebruikt kan worden voor bedrijven in categorie 3.2, voor zover de hinder vergelijkbaar is met categorie 3.1 bedrijven of lager. Ook worden Bevi-inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven uitgesloten. De Staat van bedrijfsactiviteiten wordt hier op aangepast.	Planregels (toegelaten bedrijfsactiviteiten)
R05	Enkele gangbare functies voor een woon-werkgebied ontbreken, zoals persoonlijke en zakelijke dienstverlening. Ook intensieve recreatie is niet toegestaan. Onduidelijk is hoe wordt bepaald of recreatie intensief of extensief is.	Artikel 13 benoemt de gebruiksvormen die zijn toegestaan in Oosterwold. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, waarmee persoonlijke en zakelijke dienstverlening ook mogelijk zijn. Ook verblijfsrecreatie en extensieve recreatie zijn toegestaan. Beide begrippen zijn ook gedefinieerd in artikel 1 van de planregels. Ook worden bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, waaronder ook recreatiebedrijven kunnen vallen. Dit is de menging van functies die wordt voorgestaan. Intensieve recreatievormen die niet onder de toegelaten gebruiksvormen vallen, zijn niet gewenst.	Geen
R05	Waarom wordt reeds nu een maximum oppervlak van 2.000 m ² detailhandel per kavel voorgeschreven?	De ambities voor Oosterwold zijn in de structuurvisie benoemd. Oosterwold wordt een groen, gemengd gebied. Binnen deze ambities is bij het Chw bestemmingsplan gekeken welke gebruiksvormen hierbij passen en welke daar minder passend in zijn. Bovendien is rekening gehouden met beleid van hogere overheden omtrent de invulling. Detailhandel met een oppervlakte van meer dan 2.000 m ² kan niet op voorhand overal in het gebied worden toegestaan, ook gelet op de invloed op verkeersstromen en mogelijke effecten op andere winkel-/centrumgebieden en is om die reden niet bestemd in het Chw bestemmingsplan.	Geen

4. Water

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R32	Het is van belang dat initiatiefnemers vooraf op de hoogte zijn van de (on-) mogelijkheden van activiteiten in de aanwezige milieubeschermingsgebieden, zoals beschreven in de Verordening Fysieke Leefomgeving Flevoland.	De gemeente wijst initiatiefnemers vroegtijdig op de informatie en de spelregels waar zij rekening mee hebben te houden bij de ontwikkeling van een initiatief. Dit geldt overigens bij elke vergunningverlening en is niet uniek aan een ontwikkeling in Oosterwold.	Geen
R32	De verantwoordelijkheid op het punt van afvalwater wordt gelegd bij initiatiefnemers. Op grond van de Wet milieubeheer heeft het College van Burgemeester en Wethouders een zorgplicht voor het stedelijk afvalwater. Verzocht wordt om dit te borgen in het plan.	Van belang is de ontwikkelingsfilosofie Oosterwold in gedachte te nemen. De ontwikkeling van Oosterwold vindt namelijk organisch plaats; overheden faciliteren ontwikkelingen en zullen (pas) volgend op ontwikkelingen zo nodig aanvullende (fysieke) maatregelen treffen. Ten aanzien vuilwaterverwerking in het plangebied Oosterwold is vastgelegd dat initiatiefnemers zelf voorzieningen dienen te realiseren en in beheer dienen te houden. Deze opgave voor initiatiefnemers is enerzijds ingegeven door het feit dat (eerst) gespreide ontwikkeling plaats zal vinden in Oosterwold, en van verstedelijking voorlopig geen sprake zal zijn. Het niet (per direct) aanleggen van openbare vuilwaterriolering lijkt (voorlopig) dan ook het meest passend bij de ontwikkeling van Oosterwold. Anderzijds geldt ook de ambitie van Almere en het Waterschap Zuiderzeeland om zo mogelijk innovaties plaats te laten vinden in de vuilwaterketen; het op voorhand uitrollen van een gebruikelijk rioolsysteem onttrekt overheden en initiatiefnemers de noodzaak om te blijven nadenken over en het werken aan ontwikkeling en implementatie van eventuele innovaties op het gebied van de vuilwaterketen op kleinschalig niveau. Legitimiteit (eerst) niet rioleren Oosterwold Artikel 10.33 van de Wet milieubeheer biedt ruimte voor een ontheffing tot het niet inzamelen en transporteren van vuilwater voor een gedeelte van het grondgebied van een gemeente dat buiten de bebouwde kom is gelegen. Tevens kan ontheffing worden verleend voor een bebouwde kom (bebouwd gebied) van waaruit stedelijk afvalwater met een vervuilingsswaarde van minder dan 2000 inwonerequivalenten wordt geloosd. Het plangebied 'eerste fase Oosterwold' is thans gelegen buiten de bebouwde kom, en voldoet daarmee aan het criterium om van ontheffing te worden voorzien. Voorts mag verwacht worden dat het nog enige jaren zal duren voordat er binnen de eerste fase Oosterwold een vervuilingsswaarde van meer 2000 inwonerequivalenten	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
		wordt geloozd (bij een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners per woning zal overschrijding pas ontstaan bij 800 woningen). Ook hiermee geldt dat er eerst ruimte is om te werken met een ontheffing. Deze is inmiddels aangevraagd door de gemeente Almere bij de provincie Flevoland.	
R03 R25 R06	Artikel 13.3.7 onder e stelt: 'het voorgeschreven percentage water wordt gerealiseerd in aansluiting op, dan wel in verbinding met, bestaande waterlopen en/of waterberging'. In veel regio's van Oostervold zullen kavels niet direct grenzen aan bestaande waterlopen, althans niet aan oppervlaktewater in afwateringstochten. Gevraagd wordt of waterlopen en / of berging die nieuw worden gerealiseerd, moeten aansluiten op drainagebuizen of niet? Volstaat aansluiting op het drainagebuis netwerk om aan deze regel te voldoen? Kan de aansluiting op bestaand water optioneel gemaakt worden? Aansluiting op bestaand water indien dit redelijkerwijs mogelijk is vanaf de beoogde kavel.	Drainagebuizen hebben in principe tot doel om de grondwaterstand te reguleren. Gebruikelijk is om bij de aanleg van nieuw water een open verbinding (sloot) te realiseren tussen de nieuwe waterpartij en het grotere, bestaande watersysteem, dan wel een voldoende gedimensioneerd hemelwaterriool aan te leggen tussen de nieuwe waterpartij en het grotere, bestaande watersysteem. Onder bepaalde voorwaarden kunnen solitaire waterpartijen worden toegestaan. Wanneer wordt gekozen voor de aanleg van een solitaire waterpartij moet deze niet worden aangesloten op de bestaande drainage. Elke aanvraag wordt beoordeeld op risico's op grondwateroverlast en het waterschap als bevoegd gezag behoudt zich het recht om aanvragen met een solitaire waterpartij niet te honoreren. In de toekomst bestaat de kans dat de waterpartij alsnog moet worden aangesloten op het watersysteem.	Geen
R03 R25	Dient een eerste initiatiefnemer zijn gerealiseerde waterberging aan te passen als een tweede initiatiefnemer een aansluiting moet realiseren op de bestaande waterberging van de eerste initiatiefnemer?	Nee, als een initiatiefnemer een vergunning heeft verkregen, dient de kavel ingericht te worden conform de inrichting die is vergund. Als voor een naastgelegen kavel een vergunning wordt aangevraagd, zal in dat kader beoordeeld worden of een goede waterbergingsoplossing is voorzien. Als dat aanpassing van een naastgelegen waterpartij vraagt, zal de initiatiefnemer daarover overeenstemming zien te verkrijgen met de eigenaar van dat perceel. Dit kan uiteraard alleen met instemming van de eigenaar van dat perceel.	Geen
R03 R24	Artikel 13.3.5 luidt: <i>"het percentage 'Groen - verspreid' mag worden gerealiseerd als 'Water', waarbij het gezamenlijk percentage 'Groen - verspreid' en 'Water' niet minder mag bedragen dan 9%".</i> Dit lijkt alleen toepasbaar op een standaardkavel en niet voor een landbouwkavel noch op een landschapskavel. Dat is wel wenselijk. Deze verbijzondering maakt geen vermelding van de uitwisselbaarheid van groen (niet verspreid groen zijnde) en water zoals dat op 80% van een landschapskavel behoort te zijn. Juist in een landschapskavel is het wenselijk, dat water en zelfs infrastructureel water kan worden gerealiseerd (zoals vaarten, sloten, meren).	In zowel 'Groen – verspreid' als in 'Groen – natuur' zijn waterlopen en waterpartijen rechtstreeks toegestaan. Ten behoeve van een effectieve samenstelling van de kavel zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot gezamenlijke percentages 'Groen – verspreid' en 'Water' binnen landbouwkavels en landschapskavels.	Planregels
R16	Op diverse percelen in de wijken Vogelhorst I en II is de waterhuishouding problematisch. Vandaar dat het van belang is dat een goede nulmeting plaats heeft om de nadelige gevolgen van Oostervold goed te kunnen	De gemeente en het waterschap monitoren de waterhuishouding, zowel in Vogelhorst als in Oostervold. Er worden geen effecten verwacht vanuit de ontwikkeling van Oostervold voor de wijken Vogelhorst I en II.	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
	monitoren en bijstellen. Voor zover bekend ontbreekt een dergelijke nulmeting. Er wordt verzocht de nulmeting alsnog uit te voeren. Er wordt verzocht te waarborgen dat het inklinken van de gronden in Oosterwold, met ten minste 50 cm, geen negatieve gevolgen zal hebben voor de omliggende wijken.	Oosterwold en Vogelhorst zijn gescheiden watersystemen. Het plangebied Vogelhorst watert af op de Kievietstocht, Oosterwold watert af naar de ten zuiden gelegen Hoge Vaart. Er vinden geen peilveranderingen plaats en er moet in Oosterwold voldoende waterberging gerealiseerd worden om een toename aan verharding op te vangen. Inklinken van gronden vindt plaats, ook zonder de ontwikkeling van Oosterwold. Het is de taak van de gemeente en het waterschap om te waarborgen dat in Vogelhorst aan de normen voor stedelijk waterbeheer wordt voldaan. Indien noodzakelijk zullen dan ook maatregelen worden getroffen, maar dat staat los van de ontwikkeling van Oosterwold.	

5. Leefomgeving

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R32	Geluid. Met het plan wordt de verkeersaantrekkende werking op een aantal provinciale wegen genoemd. De juistheid van de cijfers wordt betwijfeld. Daarnaast wil de provincie met de gemeente een risico-analyse uitvoeren of de gehanteerde prognoses voor de Waterlandseweg nog aanpassing behoeven.	De verkeersaantrekkende werking op de provinciale wegen is (net als de prognoses op de andere wegen) afkomstig uit het verkeersmodel Almere. Dit maakt gebruik van algemeen geldende rekenregels en de prognoses zijn gebaseerd op de uitgangspunten geldend voor Oosterwold. De verkeerscijfers dienen als basis voor de akoestische berekeningen. De gemeente ziet geen aanleiding hieraan te twijfelen, maar staat open voor overleg met de provincie.	
R32	Geluid. In het MER wordt nog uitgegaan van verouderde gegevens terzake van de luchthaven Lelystad,	In de toelichting bij het Chw bestemmingsplan is ingegaan op de actuele gegevens voor luchthaven Lelystad. Het MER dient dan ook in combinatie met de plantoelichting gelezen te worden, zoals ook is verwoord in paragraaf 5.2 van de plantoelichting.	
R32	Archeologie. Figuur 5.2 is niet juist en moet vervangen worden door de archeologische beleidskaart uit het Omgevingsplan provincie Flevoland 2006.	De figuur wordt gewijzigd.	Figuur 5.2 plantoelichting.
R12 R34	Geur. De geurnormen van bestaande bedrijven moeten worden gerespecteerd en worden opgenomen in het Chw bestemmingsplan, zodat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd door de ontwikkelingen rondom het bedrijf.	Het Chw bestemmingsplan respecteert de bestaande rechten. Via de beslisbomen, en dan specifiek de beslisboom met betrekking tot 'Bedrijven en Milieuzonering' is geborgd dat geen ontwikkelingen plaatsvinden die bestaande rechten aantasten. Het is niet noodzakelijk, en ook niet gebruikelijk bij bestemmingsplannen, om de geurcontouren specifiek op te nemen op de planverbeelding en in de planregels.	Geen

6. Agrarische bedrijven

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R04	In de toelichting staat dat de landbouw in het gebied nu vooral gericht is op de wereldmarkt. Dat laatste wordt niet onderbouwd. Leidt stadslandbouw daadwerkelijk tot een verschuiving naar afzet meer in de nabijheid ten opzichte van de huidige landbouw? Het begrip in artikel 1.60 (stadslandbouw) is niet helemaal duidelijk. Wat wordt onder 'afzetten' en 'nabijheid' verstaan? Deze definitie bevat aspecten die niet door middel van een bestemmingsplan gereguleerd kunnen worden. Gaat de verruimde reikwijdte van het Chw bestemmingsplan zo ver dat eisen gesteld kunnen worden aan de exacte invulling van het agrarische gebruik? Hoe wil de gemeente deze definitie toetsen en handhaven? Voorgesteld wordt om 'nabijheid' te schrappen in deze definitie.	Met het Chw bestemmingsplan kan niet gestuurd worden op de locatie van de afzet. Het begrip stadslandbouw wordt aangepast.	Planregels
R04	Art. 19.2a en c. Het is onwenselijk dat agrarisch gebruik dat een jaar onderbroken wordt, niet mag worden hervat.	Deze bepaling gaat over het gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan. Het voortzetten van het huidige agrarisch gebruik is niet in strijd met het huidige en/of het nieuwe bestemmingsplan en valt dan ook niet onder het overgangsrecht en wordt hier dus ook niet door beperkt.	Geen
R05	Art. 7 'Oosterwold' dient te worden verduidelijkt zodat helder is dat 'agrarische bedrijven' zijn toegestaan.	Artikel 7 'Oosterwold' heeft betrekking op de onbebouwde gronden binnen het plangebied die nu grotendeels in gebruik zijn als agrarische productiegrond. Dat gebruik kan op basis van het Chw bestemmingsplan worden voortgezet. De agrarische bedrijven met daarbij behorende bebouwing hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen waarbij bebouwing alleen is toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. Nieuwe agrarische bedrijven zijn alleen toegestaan op basis van de ontwikkelregels en dus niet op basis van artikel 7.	Geen
R08	Een landbouwbedrijf moet kunnen ontwikkelen, zeker gelet op de lange periode (20-30 jaar). Bedrijfsgebouwen moeten uitgebreid en gemoderniseerd kunnen worden. Het is niet wenselijk om af te wijken van de landelijke regelgeving, zonder financiële compensatie.	In de structuurvisie Oosterwold is de gewenste toekomst van het gebied benoemd. De rechten van de bestaande agrarische bedrijven worden gerespecteerd. Verruiming van de agrarische rechten los van de ontwikkelregels Oosterwold past niet in het gemeentelijke beleid voor dit gebied.	Geen
R12 R34	De bestaande agrarische rechten zijn verouderd. Deze dateren van meer dan 30 jaar geleden. Gezien de lange termijn waarop ontwikkeling van het gebied voorspeld wordt, moeten bedrijven in het gebied ten zuidoosten van de A27 voldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben om het bedrijf de komende jaren levensvatbaar te maken en te houden. Schaalvergroting moet mogelijk zijn conform de ontwikkelingsruimte die in vergelijkbare gebieden in de provincie Flevoland wordt geboden. De gemeente Almere wordt verzocht een regeling op te nemen vergelijkbaar met de regels in het bestemmingsplan buitengebied Zeewolde.	Verruiming van de agrarische rechten los van de ontwikkelregels Oosterwold past niet in het gemeentelijke beleid voor dit gebied zoals verwoord in de intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold.	Geen
R12 R34	Er moet voldoende ruimte binnen het bestaande bouwvlak zijn om te kunnen ontwikkelen of de mogelijkheid moet aanwezig zijn om het bouwvlak te	De bestaande rechten van de agrarische bedrijven worden gerespecteerd. Verruiming van de agrarische rechten los van de	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
	vergroten. Daarmee kan ingespeeld worden op ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van mestwetgeving. Verzocht wordt om in artikel 3 afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden op te nemen om het agrarische bouwvlak te vergroten naar 2,5 hectare.	ontwikkelregels Oosterwold past niet in het gemeentelijke beleid voor dit gebied.	
R12 R34	Het oprichten van nieuwe intensieve veehouderijen wordt uitgesloten. Dit is niet conform het provinciaal beleid.	Nieuwe intensieve veehouderijen passen niet bij de ambities om van Oosterwold een gemengd woon-werk gebied te maken omdat de hindercontouren van deze type bedrijven andere ontwikkelingen in een aanmerkelijk deel van het plangebied onmogelijk maken.	Geen
R12 R34	Inspreker kan niet instemmen met regelgeving die strenger is dan landelijk is vastgelegd voor de agrarische sector. Het Chw bestemmingsplan geeft de gemeente veel ruimte om invulling te geven aan randvoorwaarden.	De bestaande rechten worden met de agrarische regeling gerespecteerd.	Geen
R12 R34	Agrariërs die geen onderdeel willen uitmaken van Oosterwold moeten door de gemeente gefaciliteerd en gecompenseerd worden om te vertrekken.	Dit ligt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.	Geen
R12 R12 R34	Agrarische bedrijven worden in hun bedrijfsvoering belemmerd door de ontwikkelingen die rondom het bedrijf plaatsvinden, bijvoorbeeld door natuurontwikkeling. Hoe wordt voorkomen dat bestaande ondernemers onevenredig worden belemmerd?	De bestaande rechten van de agrarische bedrijven worden gerespecteerd. Bij de situering van nieuwe functies moeten initiatiefnemers de beslisbomen in het Chw bestemmingsplan doorlopen. Daarmee wordt rekening gehouden met de bestaande bedrijven in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen zullen dan ook geen beperking opleggen voor de bestaande bedrijven, deze kunnen blijven functioneren.	Geen
R12 R34	Begrip 1.7 'Agrarisch bedrijf'. De zinsnede: 'pluimveehouderij met verplichte weidegang' hoort niet thuis in een bestemmingsplan. Conform het landelijke beleid wordt verzocht het begrip te wijzigen naar: ...paardenhouderij, pluimveehouderij, en naar aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven.'	De 'verplichte weidegang' wordt verwijderd uit het Chw bestemmingsplan. Het Chw bestemmingsplan hanteert het gebruikelijke onderscheid tussen grondgebonden / niet grondgebonden agrarische bedrijven. Ter verduidelijking van het onderscheid tussen (bestaande) agrarische bedrijven en (nieuwe) stadslandbouw wordt in de ontwikkelregels 'agrarisch bedrijf' vervangen door 'stadslandbouw' en de definitie van stadslandbouw in artikel 1 aangepast.	Planregels

7. Landschap

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R05	Wat wordt bedoeld met 'behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden' ter plaatse van de Eemvallei? Deze zijn niet waarneembaar en het is niet duidelijk naar welke waarden het 'herstel' moet plaatsvinden.	Met betrekking tot de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de Eemvallei kan een onderscheid gemaakt worden tussen de aldaar nauw verweven aardkundige en archeologische belangen. De aardkundige belangen bestaan uit de voormalige Eemloop en de begeleidende oevers waarop naar verwachting goed geconserveerde archeologische resten uit de Steentijd aanwezig kunnen zijn. Zowel Eem, de zijlopen en de oevers zijn aan het oppervlak zichtbaar door	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
		hoogteverschillen van enkele decimeters ten gevolge van differentiële klink en zetting. Het behoud wordt nagestreefd van het reliëf, van de bodemkundige integriteit en van de archeologische resten op en in de oevers en afzettingen in de vroegere geulen. Het herstel zal voornamelijk betrekking hebben op een verantwoorde verbeelding van het vroegere landschap bestaande uit aaneengesloten waterpartijen en begeleidende en specifieke oever- en komgronden vegetaties.	
R05	Artikel 13.3.1 en planverbeelding. De regeling voor de Eemvallei is onduidelijk en innerlijk strijdig. Roodkavels zijn niet toegestaan, terwijl landschapskavels voor 6% uit roodkavels mogen bestaan. De gehanteerde begrippen zoals landschapskavels en standaardkavels zijn niet gedefinieerd. De fysisch-geografische onderbouwing van de Oer Eem ontbreekt, de aanwijzing van de Eemvallei lijkt willekeurig. De wettelijke grondslag ontbreekt en het belang dat de gemeente wenst te beschermen is onduidelijk, maar de ontwikkelmogelijkheden voor indiener worden met deze regeling vrijwel volledig ontnomen. Verzocht wordt de aanduidingen en bijbehorende regeling te verwijderen.	Landschapskavels kunnen deels binnen en deels buiten de gronden met aanduiding 'overige zone – Eemvallei – 1' zijn gelegen. De zone 'overige zone – Eemvallei – 1' is 100 meter breed. In dat geval dient het roodkavel te worden gerealiseerd op het deel van het landschapskavel dat buiten het aanduidingsgebied is gelegen. Een landschapskavel dat geheel binnen het aanduidingsgebied is gelegen, is niet mogelijk, aangezien een minimale breedte van een landschapskavel van 150 meter is voorgeschreven bij situering in de Eemvallei.	Geen
R12 R34	De reservering voor de Eemvallei heeft gevolgen voor de economische waarde en verkoopbaarheid van gronden. De gemeente moet in overleg treden met de betrokken ondernemers over de concrete uitvoering en verwerving van gronden voor dit plan.	De Eemvallei met de spelregels is opgenomen in het gemeentelijke beleid voor dit gebied, de structuurvisie Oosterwold. Het staat grondeigenaren vrij om het bestaande gebruik van de grond voort te zetten of om een ontwikkeling conform de spelregels Oosterwold te initiëren. De grondeigenaar krijgt daarmee extra mogelijkheden, maar deze hoeven niet benut te worden.	Geen
R16	De Eemvallei is slechts een zeer beperkt deel van het plangebied Oosterwold. De borging van een aaneengesloten slingerend landschap (zonder roodkavels) geldt dan ook niet voor het groene karakter van het gehele plangebied.	In Oosterwold is bebouwing mogelijk, maar wel in een zeer lage dichtheid ten opzichte van het stedelijk gebied van Almere. De verhouding in kaveltypen met de bijbehorende indelingsvereisten per kaveltipe garanderen dat Oosterwold een afwisselend, groen en doorwaadbaar landschap wordt. Hierin is ook ruimte voor bebouwing.	Geen
R03 R31	De verdeling van kavels binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Eemvallei – 2' kan op twee manieren worden uitgelegd: een verdeling per kavel of op het totaal aan kavels binnen de zone. De eerste uitleg is te beperkend.	De planregel geldt voor het totaal aan kavels binnen deze aanduiding.	Geen
R33	De verschillende kavels krijgen een individuele invulling, Het aandeel groen/natuur per kavel kan een andere verschijningsvorm krijgen. Als het soort groen niet op elkaar aansluit en uit losse snippers bestaat, is de ecologische meerwaarde beperkt. Het is te overwegen om een globale handreiking voor de te realiseren natuur mee te geven.	Oosterwold wordt een gevarieerd landschap, waar initiatiefnemers zelf bepalen hoe zij hun kavel exact inrichten, binnen de spelregels van Oosterwold. Er wordt onder meer gestuurd op de verhouding tussen groen en bebouwing. Bij organische gebiedsontwikkeling, waarbij vrijheid en verantwoordelijkheid bij initiatiefnemers ligt, past een strikte sturing vanuit de gemeente over de exacte invulling van het gebied niet.	Geen

8. Kavelindeling

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R02 R03 R06 R27	Verzocht wordt artikel 13.3.7c: "het 'Roodkavel' niet wordt opgedeeld, maar als aaneengesloten bouwveld wordt gerealiseerd' niet van toepassing te verklaren voor de particuliere opdrachtgever. Dit artikel beperkt drastisch de mogelijkheid voor initiatiefnemers om hun kavel zelf vorm te geven.	Deze regel is bedoeld om bebouwing te clusteren en daarmee de openheid van het landschap te garanderen. Om deze reden wordt de regel in stand gelaten.	Geen
R03 R21 R29	Bij de kavelindeling (13.3.5 Kavelsamenstelling en 13.3.7 Kavelindeling) zijn percentages vermeld voor infra / verharding. Bij de begripsbepaling 1.62 staat: <i>"het deel van het kavel dat primair ingericht is ten behoeve van ontsluiting en parkeren"</i>. Bij artikel 13.3.7. lid d: staat geformuleerd: <i>"de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting aansluit op, en doorgang biedt aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van de aansluitende kavel;"</i> Wordt met 'infra / verharding' alleen de publiekelijk toegankelijke toegangsweg bedoeld of ook de private grond die wordt gebruikt als oprit, oprijlaan voor de bewoner? De percentages verharding die gemaximeerd zijn voor infra zijn niet verenigbaar met de toepassing van de term 'verharding' op private grond. Voorgesteld wordt om de quota voor verharding alleen van toepassing te verklaren op publiekelijk toegankelijk toegangswegen en niet op private verharding.	Met infra / verharding wordt zowel de publiek toegankelijke ontsluitingsweg als de niet voor publiek toegankelijke infra / verharding bedoeld. Aan de planregels wordt een regel toegevoegd waarmee -onder voorwaarden- een hoger percentage verharding/infra mogelijk is voor situaties waarbij aan 2 of meer kanten van het kavel ontsluiting noodzakelijk is van aansluitende kavels. Ook is expliciet opgenomen dat ook het 'roodkavel' als 'verharding/infra' gerealiseerd mag worden. Bovendien is het percentage verharding / infra voor landschaps- en landbouwkavels opgehoogd naar 5,0 %.	Planregels
R03 R22	Art. 13.3.9 sub b. onder 2 stelt: 'het realiseren van een hogere dichtheid op het bebouwbare oppervlak wordt gecompenseerd door een verdubbeling van de bijdrage aan ontwikkeling van 'Groen – verspreid' op de kavel (14% in plaats van 7%)'. Indien de aansluitende kavel de FAR compenseert, moet worden toegestaan dat het voorgestelde extra percentage 'Groen – verspreid' dan ook op die aansluitende kavel wordt gerealiseerd.	De regels maken het mogelijk dat het hogere percentage 'Groen – verspreid' op het aansluitende perceel wordt gecompenseerd zolang de kavel met de hogere FAR en de aansluitende kavel waarmee wordt gecompenseerd gezamenlijk voldoen aan de voorgeschreven kavelsamenstelling. De FAR van 1,0 is alleen toegestaan als wordt voldaan aan 13.3.9 sub b onder 1 <u>en</u> 2. Niet 1 <u>of</u> 2.	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R03 R28	Artikel 13.3.7 Kavelindeling, lid b. vermeld de volgende regel: "<i>alle buitenranden van de kavel openbaar toegankelijk worden ingericht en in stand worden gehouden met een minimale breedte van 2 meter;</i>" Deze regel leidt tot de volgende bedenkingen: Deze regel wordt onevenredig zwaar afgewenteld op kleine kavels. Gewenst is dat het aandeel publiek toegankelijk ingerichte ruimte als percentage van de kavel wordt opgelegd. Deze regel houdt er geen rekening mee dat bij aangrenzende kavels de publiek toegankelijke strook verdubbeld. Deze regel levert een beperking op voor de inrichting van het landschap, met name van de continuïteit van ecologische natuur en infrastructureel water. Bij een afwijkende kavelvorm moet ruimte zijn om af te wijken van de regel dat de publieke toegankelijkheid aan de buitenrand dient te worden aangelegd. De regel van publieke toegankelijkheid is contraproductief voor landschapskavels, juist omdat deze per definitie voor 90% openbaar toegankelijk zijn. Daarbij is meer vrijheid gewenst om de publieke toegankelijkheid cq aanleg van wandelpaden door het landschap en niet langs de rand aan te leggen.	De planregels geven enkel aan dat een zone van 2 meter rondom openbaar toegankelijk moet worden ingericht. Ook stadslandbouw mag in deze zone een plaats krijgen, als die zone maar minimaal openbaar toegankelijk is. De eis dat deze 2 meter zone openbaar toegankelijk is, blijft behouden. Bij het bepalen van de minimale breedte van de strook die openbaar toegankelijk is, is al geanticipeerd op de situatie dat op de aangrenzende kavel eveneens 2 meter openbaar toegankelijk is. Op die manier ontstaat een zone van 4 meter breed die openbaar toegankelijk is. Met betrekking tot doorbreking van de openbare toegankelijkheid ten behoeve van aansluitend water zijn afwijkingsregels opgenomen. Oostervold moet een doorwaadbaar landschap worden. Openbaar toegankelijk kan ook samen gaan met ecologische kwaliteiten. Oostervold moet een doorwaadbaar landschap worden. Openbaar toegankelijk wil niet zeggen dat die grond geen andere functie kan hebben. De grond mag bijvoorbeeld ook gebruikt worden ten behoeve van stadslandbouw. Enkel voor aansluitend water is het mogelijk af te wijken van de eis van openbare toegankelijkheid aan de buitenranden. De planregels geven enkel aan dat een zone van 2 meter rondom openbaar toegankelijk moet worden ingericht. Ook stadslandbouw mag in deze zone een plaats krijgen, als die zone maar minimaal openbaar toegankelijk is. De eis dat deze 2 meter zone openbaar toegankelijk is, blijft behouden.	Geen Geen Planregels Geen
R03 R26	De regel 13.3.5 (kavelsamenstelling) geeft geen helderheid over de publieke toegankelijkheid van een landschapskavel. 'Groen - verspreid' lijkt geheel gelijk gesteld met publieke toegankelijkheid maar het moet ook mogelijk zijn water te realiseren. Bovendien tellen de percentages niet meer op tot 100%.	Uiteraard geldt de publieke toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers niet voor de delen van het perceel die als water worden ingericht. De percentages tellen niet op tot 100 zodat ruimte is voor onderlinge uitwisseling van functies zolang wordt voldaan aan de gestelde minima en maxima. Ook is een regeling toegevoegd die het mogelijk maakt om van een aantal functies de voorgeschreven percentages bij elkaar op te tellen.	Planregels

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R04	Principe 3 en 4. Hoe verhoudt het verrekenen met een kavel van een andere initiatiefnemer zich tot de ondeelbaarheid van het roodkavel? Mag verrekend worden met een kavel van een andere initiatiefnemer die niet aaneengesloten liggen? Art. 13.3.6 stelt dat verrekend mag worden met een 'aansluitend' kavel, in welke mate moten kavels elkaar raken? Verzocht wordt de vereisten 'aansluitend' en 'ondeelbaarheid' los te laten, het eindbeeld van het plangebied wordt daarmee niet anders. Ook het begrip initiatiefnemer is verwarrend. Mag verrekenen tussen kavels ook als beide kavels dezelfde initiatiefnemer hebben? Wat is één initiatief en wat is één kavel (art 1.43), kan dat ook uit meerdere omgevingsvergunningaanvragen en meerdere anterieure overeenkomsten bestaan?	De regeling voorziet in een situatie dat twee aaneengesloten kavels samen aan het geheel van de voorgeschreven samenstelling voldoen. Dit betekent dat op het ene kavel bijvoorbeeld het percentage roodkavel 50% kan zijn als in het kavel ernaast geen roodkavel is geprojecteerd. De samenhang tussen de twee aansluitende kavels wordt vastgelegd in de af te geven omgevingsvergunning(en). De regel is niet van toepassing op kavels die niet aansluiten. Verrekening kan ook bij twee aaneengesloten kavels die dezelfde initiatiefnemer hebben. Één kavel is een perceel waarop het geheel van de ontwikkelregels van toepassing is.	Geen
R04	Principe 6. Er zijn andere oplossingen mogelijk waarbij een weg aansluit op een bestaand deel en waarop andere initiatiefnemers kunnen aansluiten, zonder dat de ontsluiting aan één zijde van de kavel ligt. Dat kan leiden tot minder infrastructuur en daarmee kosten. Deze oplossingen moeten niet op voorhand uitgesloten worden.	Er wordt een afwijkingsregel opgenomen waarmee het bevoegd gezag af kan wijken van de hoofdregel dat de ontsluiting aan één zijde van de kavel ligt.	Afwijking opnemen
R04	Principe 7. Hoe wordt de verplichte openbaarheid bij een landschapskavel geborgd en gehandhaafd?	Handhaving heeft zowel plaats op basis van het bestemmingsplan als op de af te geven omgevingsvergunning waarin de kavelindeling wordt vastgelegd.	Geen
R04	Art. 13.3.5, 13.3.9, 13.41. Is de interpretatie van de rekenregels van de kavelsamenstelling, FAR en maximum percentages van functies binnen de standaardkavel correct: - 1.000 m ² bvo kantoor; - max 25% van een kavel mag worden bebouwd; - FAR 0,5; - max 4,5 % van de functies mag kantoor zijn. Dan is een perceel nodig van 17,8 hectare grond?	Redenering is onjuist. De opsomming uit artikel 13.4.2 geldt per functie voor het gehele plangebied. Dus van alle standaard kavels (73% van het plangebied) mag maximaal 4,5 % worden ingericht voor kantoren. Voor 1.000 m ² bvo kantoor is dus een perceel nodig van 8.000 m ² of 4.000 m ² indien gebruik wordt gemaakt van artikel 13.3.9 sub b (en deze hogere FAR wordt gecompenseerd met een ander kavel).	Artikel verduidelijken
R04	Art. 13.3.5. Mag op gerealiseerd 'water' worden gewoond? En telt dan het betreffende (drijvende) oppervlak niet mee als 'roodkavel'?	Wonen op water geldt als roodkavel.	Geen
R04	Art. 13.3.7. Het bestemmingsplan biedt geen volledige rechtszekerheid doordat de nadere voorwaarden die gesteld <i>kunnen</i> worden aan de kavelindeling niet exact worden gededd.	Deze regeling wordt zodanig aangepast dat iedere kavel moet voldoen aan de voorgeschreven kavelindeling.	Regel aanpassen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R04 R05	Art. 13.4.1. Geldt het percentage kaveltypes voor het plangebied of voor heel Oosterwold? Wordt regie gevoerd op de uitgifte, anders dan via gronduitgifte?	De percentages gelden voor heel Oosterwold. Regie wordt gevoerd door het afgeven van Omgevingsvergunningen en dus niet (alleen) door middel van gronduitgifte. De percentages worden bijgehouden en na het bereiken van genoemde maximale percentages per type kavel of functie worden voor dat type kavel of functie geen omgevingsvergunning meer afgegeven. De weigeringsgrond is dan strijd met het Chw bestemmingsplan.	Artikelen verduidelijken
R04	Art. 13.4.1 en planverbeelding. De 'kernkavel', zoals ook in de structuurvisie met een ster was aangeduid, dient toegevoegd te worden.	Het ontwikkelen van een kernkavel is mogelijk door op een zeer groot perceel een geconcentreerd roodkavel te realiseren met een clustering van gebouwen en functies. In de structuurvisie was de kernkavel indicatief opgenomen.	
R05	De eisen voor de kavelindeling zijn onwerkbaar en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Verzocht wordt om de regeling te schrappen of te vervangen door een regeling die wel werkbaar en toelaatbaar is. Onder meer de volgende kanttekeningen zijn te plaatsen: - De kavelbegrippen (standaard, landbouw en landschap) zijn niet gedefinieerd en niet geobjectiveerd. Gaat het om kadastrale kavels? Wat gebeurt er als de omvang van de kavel wijzigt, bijvoorbeeld door splitsing? - De voorgeschreven minimale en maximale percentages per functie zijn onwerkbaar, bij een kleine kavel kan niet 50% stadslandbouw gerealiseerd worden. - Het maximaal percentage voor 'roodkavel' lijkt te klein. - De grondslag voor het dwingend voorschrijven dat een deel van de kavel openbaar toegankelijk moet worden gebruikt ontbreekt. Gaat de gemeente deze delen van de kavel onteigenen? - Het dwingend voorschrijven van stadslandbouw is een gebruiksgebod en om die reden niet toegestaan.	Het gaat om kavels waarop de af te geven omgevingsvergunning betrekking heeft. De ontwikkelregels van het omgevingsplan zijn altijd van toepassing op ieder kavel. Twee gesplitste kavels zullen dus ieder individueel aan alle regels van het Chw bestemmingsplan moeten voldoen. De definities worden opgenomen in het Chw bestemmingsplan. Als bij de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat een kavel niet aan alle voorgeschreven minimale en maximale percentages per functie kan voldoen wordt de aanvraag afgewezen vanwege strijd met het Chw bestemmingsplan. Gelet op enkele vaste onderdelen in de ruimteverdeling op de kavel (bijvoorbeeld de openbare toegankelijkheid en de ontsluiting) zal de omvang van een kavel een bepaald minimum oppervlakte moeten hebben. Deze zienswijze wordt verder niet onderbouwd. Het percentage roodkavel moet borgen dat het gebied zich ontwikkelt als een groen woon-werkgebied. Niet onteigenen. De eis met betrekking tot de publieke toegankelijkheid is een eis aan het initiatief op basis van het bestemmingsplan. Handhaving loopt dus via het bestemmingsplan en de afgegeven omgevingsvergunning waarin de openbare toegankelijkheid is vastgelegd. Het percentage stadslandbouw is geen gebruiksgebod. In een regulier bestemmingsplan worden de gronden voorzien van een vaste bestemming (bijvoorbeeld Agrarisch - stadslandbouw). De Chw maakt het voor Oosterwold mogelijk dat de functietoedeling niet op voorhand	Deze begrippen worden toegevoegd. Geen Geen Geen Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
	- Art. 1.60. De ruimtelijke relevantie van de bepaling dat landbouwproducten binnen de regio afgezet moeten worden ontbreekt. Dit is bovendien strijdig met het EU verdrag omtrent het vrije verkeer van goederen. - Art. 13.3.6. Onder meer de begrippen 'kavel' en 'verrekend' maken dit artikel over uitruil van de samenstelling niet werkbaar en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. - Art. 13.3.7. Minimaal dient aangegeven te worden met welk doel de eventuele nadere voorwaarden gesteld mogen worden.	wordt gemaakt op een bepaald geografisch gebied maar dat de ruimteverdeling onderdeel wordt van de Omgevingsvergunning onder de vaste ruimteverdeling die in het Chw bestemmingsplan is voorgeschreven per type kavel. Deze regel wordt aangepast waarbij de bepaling over de regionale afzet komt te vervallen De regeling voorziet in een situatie dat twee aaneengesloten kavels samen aan het geheel van de voorgeschreven samenstelling voldoen. Dit betekent dat op het ene kavel bijvoorbeeld het percentage roodkavel 50% kan zijn als in het kavel ernaast geen roodkavel is geprojecteerd. De samenhang tussen de twee aansluitende kavels wordt vastgelegd in de af te geven omgevingsvergunning. De genoemde voorwaarden gelden onder alle omstandigheden en het artikel zal op dit onderdeel dan ook worden aangepast.	Regel aanpassen Geen Aanpassen artikel
R05	Art. 13.3.7. De sub a tot en met f uitgewerkte regeling lijkt te gedetailleerd te zijn en uitgewerkt als verbodsbepalingen. Bijvoorbeeld 'het roodkavel wordt niet opgedeeld, maar als een aaneengesloten bouwveld gerealiseerd.' Wat is een bouwveld, wat wordt hiermee beoogd, wordt deze nadere voorwaarde bij elk perceel opgelegd, waarom wel/niet?	Een bouwveld is een aaneengesloten stuk grond, dat door zijn vorm over het gehele oppervlakte reële mogelijkheden biedt voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De genoemde voorwaarden gelden onder alle omstandigheden en het artikel zal op dit onderdeel dan ook worden aangepast.	Definitie opnemen
R05	Art. 13.3.9. Waarom is er bovenop het onderscheid tussen roodkavel en het overige deel van de kavel nog behoefte aan het voorschrijven van een Floor area ratio? Een FAR van 0,5 lijkt in strijd met de definitie van 'roodkavel', namelijk het deel van de kavel dat voor bebouwing ingericht mag worden.	Het roodkavel is, vertaald naar de systematiek van een regulier bestemmingsplan, het bouwvlak. De FAR is vervolgens de regeling van het bebouwingspercentage binnen dat bouwvlak waarbij door de specifieke opzet van de FAR het BVO gelijk blijft indien de initiatiefnemer er voor kiest om meerdere bouwlagen te bouwen.	Geen
R05	Art. 13.4.1. Waarop zijn de percentages kavels gebaseerd en welk doel dient deze regeling? Ook is niet duidelijk van welk geheel het percentage genomen moet worden?	De percentages kennen hun oorsprong in de intergemeentelijke structuurvisie en borgen het open, groene en gemengde karakter van Oosterwold. De percentages gelden over het geheel van het gebied Oosterwold waar de intergemeentelijke structuurvisie op van toepassing is. Omdat nu alleen fase 1 ontwikkeld wordt, zijn dezelfde percentages van kracht op fase 1, het geldt immers binnen het gebied waar de ontwikkelregels Oosterwold van toepassing zijn.	Geen
R05	Art. 13.4.2. Waarop zijn de percentages verdeling van functies per kavel gebaseerd en welk doel dient deze regeling? Hoe wordt dit berekend? Het voorschrijven van percentages voor een groot gebied is strijdig met het rechtszekerheidsbeginsel. Een individuele eigenaar heeft immers niet in de hand wat andere eigenaren doen.	De percentages kennen hun oorsprong in de intergemeentelijke structuurvisie en borgen het open, groene en gemengde karakter van Oosterwold. De gemeente bewaakt de vergunde percentages per functie. Indien een	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
		percentage het maximum heeft bereikt worden ten behoeve van die functie geen nieuwe omgevingsvergunningen meer afgegeven. Het is dus zaak om voorafgaande aan het ontwikkelen van een initiatief en het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente te informeren naar de planruimte voor de voorgenomen functie.	
R05	Art. 13.6.1. De bepaling dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan op de roodkavel volgt al uit de definitie van roodkavel (art. 1.57).	Klopt. Dit wordt voor de leesbaarheid van het plan nog een keer vastgelegd. Ook voor de samenhang met de bijbehorende bouwwerken.	Geen
R06	Art. 13.3.5 en 13.3.7. De eis van minimaal 2 meter wandelpad rondom de kavelgrens leidt tot een hoger percentage groen dan op grond van art. 13.3.5 vereist is. Er blijft dan te weinig ruimte over voor een roodkavel. Voorgesteld wordt om de breedte van de paden langs de rand te verkleinen naar 1 meter.	De planregels geven enkel aan dat een zone van 2 meter rondom openbaar toegankelijk moet worden ingericht. Dit betekent niet dat deze zone volledig ingericht moet worden met groen. Ook stadslandbouw mag in deze zone een plaats krijgen, als die zone maar minimaal openbaar toegankelijk is. De eis dat deze 2 meter zone openbaar toegankelijk is, blijft behouden.	Geen
R06	Het percentage verharding / infra van 11 % is in met name bij kleinere percelen te laag. Voorgesteld wordt dat het -als uitzondering- mogelijk wordt om extra vierkante meters met de bestemming infra in te kopen, tegen een vastgestelde prijs. Kleinere kavels zijn daarmee ook te ontwikkelen, terwijl het totale percentage voor Oosterwold niet overschreden wordt.	Aan de planregels wordt een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd waarmee -onder voorwaarden- een hoger percentage verharding/infra mogelijk is voor situaties waarbij aan 2 of meer kanten van het kavel ontsluiting noodzakelijk is van aansluitende kavels. Ook is expliciet opgenomen dat ook het 'roodkavel' als 'verharding/infra' gerealiseerd mag worden. Bovendien is het percentage verharding / infra voor landschaps- en landbouwkavels opgehoogd naar 5,0 %.	Regels aanpassen
R07	Principe 3 van de structuurvisie wijkt af van principe 3 van de toelichting wat betreft de ondeelbaarheid van de kavel. Verzocht wordt om deze wijziging ongedaan te maken, omdat daardoor ons plan opeens niet meer mogelijk is.	Deze regel is bedoeld om bebouwing te clusteren en daarmee de openheid van het landschap te garanderen. Om deze reden wordt de regel in stand gelaten.	Geen
R31	De samenstelling van de kavels, de indeling en het verbod op splitsen van roodkavels maken de realisatie van het initiatief onmogelijk. Het bouwen uitsluitend in het bouwvlak ('bouwveld') beperkt initiatieven in het plangebied.	Deze regel is bedoeld om bebouwing te clusteren en daarmee de openheid van het landschap te garanderen. Om deze reden wordt de regel in stand gelaten.	Geen
R31	De indeling van de kavels, met publieke wandelpaden rondom, beperkt het initiatief. Afhankelijk van de uiteindelijke vorm van een kavel kan een perceel worden doorkruist met een dergelijk pad.	Oosterwold moet een doorwaadbaar landschap worden. Openbaar toegankelijk wil niet zeggen dat die grond geen andere functie kan hebben. De grond mag bijvoorbeeld ook gebruikt worden ten behoeve van stadslandbouw. Enkel voor aansluitend water is het mogelijk af te wijken van de eis van openbare toegankelijkheid aan de buitenranden.	Geen
R16	Onduidelijk is waarom de voorwaarden met betrekking tot de kavelindeling (art 13.3.7) niet in de algemeen verbindende voorschriften van het plan zijn opgenomen. Door de voorwaarden op te schorten tot het moment van het verlenen van de vergunning ontstaat rechtsonzekerheid en bestaat het risico dat bij de vergunning geen gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid door b&w.	De genoemde voorwaarden gelden onder alle omstandigheden en het artikel zal op dit onderdeel dan ook worden aangepast.	Artikel aanpassen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R16	- De voorgeschreven verdeling van de verschillende kavelonderdelen (bebouwing, verharding, groen, water en (stads)landbouw) in procenten wijkt af ten opzichte van eerder gecommuniceerde percentages. Het agrarische (groene) karakter van Oosterwold wordt door deze bijstelling verder aangetast. Zo was het percentage stadslandbouw binnen de standaard kavel aanvankelijk 58% en is dat terug gebracht tot 50%. - De minimale percentages die het groene karakter van Oosterwold zouden moeten waarborgen zouden verhoogd moeten worden.	De percentages zijn aangepast om de flexibiliteit in het plan tegemoet te treden. Hierbij geldt dat de percentages roodkavel en verharding als maximaal percentage gelden en de 'groene' invulling als minimum.	Aanpassen regels
R16	Dienen de afbeeldingen onder artikel 13.3.9 uitsluitend als voorbeelden die aansluiten bij de mogelijkheden die de 'floor area ratio' aan de initiatiefnemers biedt of hebben deze afbeeldingen ook nog een andere functie?	Deze dienen als voorbeeld en worden uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd.	Aanpassen regels
R16	Appellant hecht grote waarde aan de bouwregels die bepalen dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken (artikelen 13.6.1 en 13.6.2) uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.	De planregels zijn aangepast, zodat bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het roodkavel zijn toegestaan.	Aanpassen regels.

9. Verordeningen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R07	Verzocht wordt om een experimentenstatus mogelijk te maken omdat woonwensen binnen ons project deels niet binnen bouwbesluiten te realiseren zijn.	Het Bouwbesluit is geen onderdeel van het Chw bestemmingsplan en kan er niet door worden aangepast of buiten toepassing verklaard.	Geen
R31	In artikel 18 worden wijzigingen in de APV doorgevoerd, terwijl daarover geen raadsbesluit is genomen. Uit niets blijkt dat de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen danwel wijzigen van de APV heeft toegekend aan het college. Daarmee is artikel 18 in strijd met de Gemeentewet opgesteld en dient te worden geschrapt.	Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt door de raad vastgesteld. Bij vaststelling stemt de raad ook in met de wijzigingen van de APV. Die borging vindt dus plaats. In het raadsbesluit tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan wordt dit expliciet vermeld. Weliswaar biedt artikel 7c, vierde lid, Besluit uitvoering Chw de bevoegdheid om regels over de huishouding van de gemeente in het bestemmingsplan op te nemen (daaronder begrepen de APV), maar het wijzigen wordt niet expliciet genoemd. Door de raad hiertoe te laten besluiten, is de wijziging voldoende gedekt.	Geen, wel in het raadsbesluit opnemen aanpassen verordening
R31	Met de in werking treding van de Reparatiewet BZK is de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening komen te vervallen. Dit betekent dat stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening moeten worden opgenomen in het ontwerpplan. Dit is niet het geval. In artikel 18 is niet geregeld dat alle bepalingen uit de Bouwverordening komen te vervallen. Nu de stedenbouwkundige bepalingen niet zijn opgenomen in het ontwerpplan, is het plan in strijd met de Reparatiewet BZK.	De (aanvullende) stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Wel is de formulering van artikel gewijzigd waarmee expliciet de Bouwverordening alleen van toepassing wordt verklaard voor het onderdeel bodemonderzoek.	Planregels

10. Energie

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R04	De potentiële invloed van een grote opstelling windturbines langs de A27 heeft potentieel invloed op het plangebied. Een dergelijke opstelling kan op gespannen voet staan met bestemmingsinvullingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is inpassen van hinder op 'eigen grond'. Worden de plannen gecoördineerd tussen de provincie en de gemeenten Almere en Zeewolde?	Het Chw bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van fase 1 van Oosterwold mogelijk. De regels, zoals 'hinder op eigen grond' zijn alleen van toepassing op de ontwikkelingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Grote windturbines kunnen niet gerealiseerd worden op grond van het Chw bestemmingsplan. Hiervoor zal een aparte procedure gevolgd moeten worden, waarbij ook rekening moet worden gehouden met de omliggende functies en beoogde ontwikkelingen. De gemeente Almere volgt de ontwikkelingen van de windplannen nauwlettend en zal ook betrokken worden bij de planologische inpassing, ook als dit door de provincie of het Rijk wordt geregeld.	Geen
R07	Verzocht wordt om toe te staan dat rotors van windmolens geheel boven de boomgrens (in volgroeide staat) van omliggende bomen binnen de hindercontouren mogen steken, in plaats van dat de tiphoogte de gebouwhoogte(n) met niet meer dan 30% mag overschrijden. Dat laatste staat vermeld in het beleidsplan 'Energie werkt!'.	In het Chw bestemmingsplan zijn geen grote nieuwe windturbines voorzien. De bestaande windturbines kunnen blijven draaien op basis van een tijdelijke bestemming, conform de verleende vergunningen. Het beleidsplan van de gemeente is niet van toepassing op deze situatie.	Aanpassen in de regels
R08	Inwoners van Almere kunnen vanaf 2020 mede-eigenaar/ participant worden van het bestaande windpark A27 (Kluutmolen VOF), dat past bij de eis dat Oosterwold zelfvoorzienend moet zijn qua energiebehoefte. Bestaande windturbines lopen gevaar gesaneerd te worden. Een nieuw grootschalig windpark leidt tot een omvangrijke zone die niet gebruikt kan worden voor woningbouw. Bovendien zal burgerparticipatie bij de te bouwen windturbines maar zeer beperkt mogelijk zijn. Verzocht wordt dat de gemeente actie onderneemt om de plannen voor grootschalige windenergie te wijzigen en te verplaatsen uit het Oosterwold-gebied.	De gemeente Almere heeft te maken met de Noodverordening Wind van de provincie Flevoland, waardoor nieuwe windturbines binnen het gebied Oosterwold op dit moment niet mogelijk zijn. De bestaande turbines in het plangebied hebben een vergunning tot 1 januari 2020. Dit wordt expliciet in de planregels opgenomen, zodat deze bestaande rechten gerespecteerd blijven. De gemeente volgt de ontwikkelingen rondom grootschalige windenergie nauwlettend. De structuurvisie Oosterwold houdt al rekening met een gebied waar grootschalige windenergie gesitueerd kan worden binnen het Oosterwoldgebied.	Planregels
R09	Met een milieu-effectrapportage worden momenteel de mogelijke opties voor een grootschalig windpark in het hele gebied Oosterwold ten oosten van de A27 en A6 verkend. Dit is inclusief het gebied langs de bocht in de A27, dat grondgebied van Almere is. Verzocht wordt om hier rekening mee te houden in het plan en in overleg te treden over de mogelijkheden hiertoe.	De gemeente Almere volgt de planvorming voor grootschalige windenergie nauwlettend. In het Chw bestemmingsplan worden, conform de Noodverordening Wind van de provincie Flevoland, geen nieuwe grootschalige windturbines mogelijk gemaakt. Hiervoor zal te zijner tijd een aparte procedure gevolgd worden, waarbij rekening gehouden moet worden met de bestaande functies en beoogde ontwikkelingen. Participatie heeft plaats op basis van een separate procedure en niet op basis van dit bestemmingsplan.	Geen
R32	Onduidelijk is hoe met de Noodverordening Wind van de provincie Flevoland is omgegaan. De bestaande molens, zoals de lijnopstelling langs de A27, zijn positief bestemd terwijl deze molens in het kader van het provinciaal beleid van opschalen en saneren op termijn (naar verwachting 2020) verwijderd moeten zijn.	De Noodverordening Wind is verwerkt in het Chw bestemmingsplan doordat het plan geen nieuwe grootschalige windturbines mogelijk maakt. De bestaande windturbines mogen op grond van het Chw bestemmingsplan tot 2020 blijven bestaan, conform de verleende vergunning. Dit wordt expliciet in de planregels opgenomen.	Planregels

11. Bestemmingsmethodiek - algemeen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R04	Niet alle principes uit de structuurvisie worden geborgd in het bestemmingsplan, allicht omdat het bestemmingsplan daarvoor niet het geëigende instrument is. Hoe worden deze principes dan wel verankerd/geborgd?	De principes die ruimtelijk relevant zijn, zijn geborgd in het Chw bestemmingsplan. In aanvulling op het Chw bestemmingsplan sluit de gemeente met een initiatiefnemer een overeenkomst, waarin afspraken worden vastgelegd met betrekking tot bijvoorbeeld kostenverhaal. Tot slot kunnen via de gronduitgifte aanvullende zaken worden geregeld, voor die gronden die in eigendom zijn van de overheid.	Geen
R04	De methodiek lijkt gericht op de situatie van gronduitgifte door de gebiedsregisseur. Bij artikel 13 (p. 25) staat bijvoorbeeld dat ontwikkeling plaatsvindt op kavels die door de gebiedsregisseur worden uitgegeven. De situatie waarin een bestaande grondeigenaar initiatiefnemer wordt ontbreekt. Graag hier de teksten op aanpassen, ook bijvoorbeeld op pagina 27.	Het grootste deel van de gronden in Oosterwold zijn eigendom van de overheid, waarbij gronduitgifte door de gebiedsregisseur plaatsvindt. De ontwikkelregels voor Oosterwold zijn eveneens van toepassing als een bestaande grondeigenaar initiatiefnemer is. De teksten in de plantoelichting zullen op dit punt worden aangepast.	Toelichting
R04	De verwijzing naar enkelbestemming 'Oosterwold' op ruimtelijkeplannen.nl is verwarrend, omdat sprake lijkt te zijn van een dubbel- of medebestemming. Verzocht wordt de term 'enkelbestemming' aan te passen.	De bestemming 'Oosterwold' is een enkelbestemming, deze verwijzing is dus correct. Het betreft de bestemming waarmee de bestaande functies in Oosterwold zijn bestemd. Daarnaast is een gebiedsaanduiding 'Ontwikkelregels' opgenomen, waarmee ontwikkelingen mogelijk zijn op grond van artikel 13 van de planregels. Door deze systematiek te gebruiken kan gebruik gemaakt worden van de RO Standaarden 2012, waarmee het plan beter zichtbaar is op ruimtelijkeplannen.nl	Geen
R04	Wat wordt in artikel 7 bedoeld met bestaand agrarisch gebruik? Wanneer is bij wijzigingen in het huidige agrarische gebruik geen sprake meer van bestaand gebruik?	Het begrip 'bestaand' is gedefinieerd in artikel 1 van de planregels. Het betreft het bestaande legale gebruik ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp Chw bestemmingsplan. Artikel 7 geeft daarnaast aan welke wijzigingen (bebouwing of gebruik) zijn toegestaan. Deze mogelijkheden zijn beperkt.	Geen
R04	Kan beter aangegeven worden waar de bestemmingen geprojecteerd zijn? De bestemming Water is niet terug te vinden.	De bestemmingen zijn op de planverbeelding opgenomen, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de RO Standaarden 2012. Daarmee is de herkenbaarheid en zichtbaarheid van de bestemmingen geborgd. In de plantoelichting zijn de bestemmingen bovendien beschreven, waarbij ook is aangegeven voor welke functies de bestemmingen bedoeld zijn. De bestemming 'Water' is opgenomen voor de Hoge Vaart.	Geen
R05	Art. 13.6.2. De bepaling dat alleen een roodkavel als erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht wordt aangemerkt, is een wijziging/aanvulling op die AmvB. Het Besluit omgevingsrecht kan niet bij bestemmingsplan worden gewijzigd.	De AmvB wordt niet gewijzigd met het Chw bestemmingsplan. Het staat gemeenten vrij om in het bestemmingsplan te bepalen wat als erf wordt aangemerkt in de zin van het Besluit omgevingsrecht. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt in het Chw bestemmingsplan.	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R05	Art. 13.7 t/m 13.19. Door de systematiek waarin uiteenlopende functies zijn toegestaan, zullen discussies ontstaan over het realiseren van functies die elkaar deels bijten. De beslisbomen houden alleen rekening met de bestaande situatie. Zo kan de aanleg van een nieuwe weg de ontwikkelmogelijkheden van aangrenzende percelen beperken. Het bestemmingsplan zal inhoudelijke richtlijnen moeten stellen ten aanzien van (onder meer) milieuzonering.	De beslisbomen waarborgen een zorgvuldige afweging van de belangen. Elke nieuwe functie wordt afgewogen of deze passend is in relatie tot de bestaande functies. Nieuwe wegen, waarvoor een wettelijke geluidzone geldt, worden ook getoetst op bestaande woningen. Het kan zijn dat een nieuwe ontsluitingsweg een geluidbelasting veroorzaakt waar latere woningen mee te maken krijgen. Die toets vindt dan plaats op het moment dat die nieuwe woning wordt afgewogen. Dit is een consequentie van de keuze om niet vooraf te bepalen welke functie waar gesitueerd wordt. Elke nieuwe functie heeft te maken met de op dat moment bestaande functies in de omgeving. En andersom is ook elke nieuwe functie weer van invloed op de afwegingen die in de toekomst gemaakt worden voor nieuwe functies.	Geen
R18	Verzocht wordt om een plankaart te verstrekken. Het is onduidelijk of sprake is van conserveren van vigerende bestemmingen nu de bestemmingen alleen tekstueel zijn omschreven.	De planverbeelding is onderdeel van het plan. Gekozen is voor een systematiek waarin niet alle bestaande functies gedetailleerd bestemd zijn. In de bestemming 'Oosterwold' is in de planregels benoemd welk gebruik en bebouwing zijn toegestaan.	Geen
R31	Het Chw bestemmingsplan voldoet niet aan de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012. Hier mag niet van worden afgeweken. De bestemming 'overig' zoals voor Oosterwold is gehanteerd mag alleen worden gebruikt indien de bestemming echt niet onder een andere hoofdgroep is te plaatsen.	Het Chw bestemmingsplan is op grond van de Crisis- en herstelwet vrijgesteld van de verplichting op de RO Standaarden 2012 te hanteren. Om tot een zo goed mogelijke leesbaar plan te komen, waarvan de informatie ook visueel te zien is op ruimtelijkeplannen.nl is qua systematiek wel aangesloten op de standaarden. Gekozen is voor de groep 'overig' omdat de bestemming afwijkt van wat gebruikelijk is bij 'normale' bestemmingsplannen en de uiteenlopende functies gezamenlijk niet zijn onder te brengen onder één hoofdgroep.	Geen.
R31	Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, de rechtszekerheid en het motiveringsbeginsel. De voorgestelde compensatie van de FAR en indeling van groen, infra, verharding en water in het plangebied en op de kavels is onduidelijk. Ook de definities daarbij en de wijze waarop dit moet worden ingevuld zijn niet duidelijk en ondeugdelijk gemotiveerd. Ook de verbinding met water en de roodkavel zijn onduidelijk.	Het Chw bestemmingsplan kent een ander karakter dan een traditioneel bestemmingsplan. Het Chw bestemmingsplan laat veel vrijheid aan de initiatiefnemer als het gaat om het uitwerken, situeren en indelen van de gewenste ontwikkelingen. De planregels waarborgen de ruimtelijk relevante ontwikkelprincipes zoals die zijn opgenomen in de structuurvisie. Bovendien is een zorgvuldige toets van vergunningaanvragen voorgeschreven waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Geen
R04	Art. 1.43. Wat wordt bedoeld met 'de ontwikkelregels' in deze definitie? Wordt daarmee de toepasselijkheid van artikel 13 bedoeld?	Ja.	Geen
R04	Art. 1.57. Vanwege de verwijzing in de definitie van roodkavel naar de definitie van kavel, is ook dit begrip niet volstrekt helder. Hoe wordt een kavel begrensd?	De kavel is het perceel waarop het geheel van de ontwikkelregels van toepassing is. Het roodkavel is dat deel van de kavel dat op basis van de ontwikkelregels met bebouwing mag worden ingericht. In de Omgevingsvergunning wordt de indeling van de kavel vastgelegd.	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R04	Art. 13.3.5. De term 'water' in dit artikel is verwarrend, omdat 'Water' een bestemming in de beheerregels is en die bestemming in artikel 13 niet wordt bedoeld.	Voor de uitleg van wat er onder water valt als bedoeld in artikel 13.3.5 wordt verwezen naar de artikel 1.63 uit de begrippenlijst. Dat staat los van de waterbestemming voor de Hoge Vaart.	Geen
R04	Art. 13.18.1a. Worden de parkeerkencijfer van CROW gebruikt zoals die ten tijde van het verschijnen van het bestemmingsplan actueel zijn, of telkens de meest recente?	Telkens de meest recente.	Geen
R05	Art. 7.2. Het moet mogelijk zijn om ook bouwwerken te realiseren wanneer deze niet vergunningvrij zijn.	Artikel 7 heeft alleen betrekking op gronden die ook in de huidige situatie al onbebouwd zijn. Ten behoeve van het bestaande (agrarische) gebruik worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Agrarische bedrijven mogen bouwen binnen het agrarisch bouwvlak op basis van de bestemming 'Agrarisch'.	Geen
R05	Art. 13.5. Wat wordt bedoeld met 'gevoelige functies' en wat wordt verstaan onder 'reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor'?	Voor artikel 13.5 sub a (wegennet en spoor) geldt dat gevoelige functies de objecten betreffen die worden beschermd door de Wet geluidhinder waaronder woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Voor artikel 13.5 sub b (hoogspanning) geldt dat als gevoelige functies bestemmingen worden aangemerkt waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig kunnen verblijven. Reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor zijn de gebieden die op de verbeelding staan aangegeven met de 'functieaanduiding spoorverkeer' en de 'functieaanduiding verkeer'.	Geen
R05	Art. 13.6.3. De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is te gedetailleerd gelet op het doel van het bestemmingsplan, onduidelijk en belemmerend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Verzocht wordt de regels te verruimen naar wat gangbaar is. Zo is er geen noodzaak dat een erfafscheiding voor 90 % (niet meer en niet minder) transparant moet zijn en onduidelijk is wat hieronder wordt verstaan. Ook mag niet afgeweken worden van het Besluit omgevingsrecht. Sub e is dan ook niet mogelijk.	De regeling met betrekking tot de transparantie van de erfafscheiding wordt zodanig aangepast dat sprake dient te zijn van een ten minste 90% transparantie. Het staat gemeenten vrij om in het bestemmingsplan te bepalen wat als erf wordt aangemerkt in de zin van het Besluit omgevingsrecht. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt in het Chw bestemmingsplan.	Regeling zodanig aanpassen dat erf- en terreinafscheidingen voor ten minste 90% transparant zijn.
R15	Art. 4.1b. Verzocht wordt om toe te voegen dat het lesgeven aan derden met hun hond ook weer mogelijk is bij ons bestaande bedrijf en binnen de omgevingsvergunning zal passen genoemd onder punt 4.4.1, sub a en sub b.	De regels met betrekking tot de maximaal toegestane milieucategorie geldt niet voor bedrijven reeds legaal aanwezig zijn bij het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Oosterwold	Geen
R16	<u>Rechtszekerheid</u> De ontwikkelregels zijn gedetailleerd en gecompliceerd waardoor geen helder beeld ontstaat van de ruimtelijke mogelijkheden binnen het plangebied, waardoor er weinig rechtszekerheid is.	Reguliere bestemmingsplannen kennen een plansystematiek met locatiegebonden bouw- en gebruiksregels en zijn daardoor relatief eenvoudig van opzet. De ontwikkelregels van Oosterwold dienen enerzijds maximale ruimte te bieden en aan de andere kant te zorgen voor voldoende rechtszekerheid en het borgen van het open en groene karakter van het plangebied op de lange termijn. De ontwikkelregels	Op onderdelen aanpassen hoofdstuk 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
		zijn een juridische vertaling van de spelregels uit de intergemeentelijke structuurvisie. Voor meer duiding van de regels wordt de toelichting (hoofdstuk 3.4.3) op onderdelen uitgebreid.	
R16	<u>Vorbereidingsbescherming</u> Appellant vraagt zich af waaraan huidige bouwaanvragen worden getoetst nu er al sinds langere tijd een aanhoudingsplicht geldt op basis van het voorbereidingsbesluit.	Op basis van het ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold worden bouwaanvragen aangehouden tot aan vaststelling van het bestemmingsplan. Aanvragen van initiatiefnemers passen niet binnen de nu geldende bestemmingsplannen in Oosterwold en hoeven daarmee niet te worden aangehouden. Wel kan de gemeente mee werken aan initiatieven door de Wabo afwijkingsprocedure doorlopen (artikel 2.10 lid 2 en artikel 2.12 Wabo). Deze procedure kent zijn eigen rechtsbescherming.	Geen
R16	<u>Projectontwikkelaars</u> De ontwikkelregels blijken aantrekkelijk te zijn voor projectontwikkelaars en semi-projectontwikkelaars terwijl het de bedoeling is om particuliere initiatieven ruimte te bieden.	De ontwikkelregels creëren een gelijk speelveld voor alle initiatiefnemers. Daarin wordt geen onderscheid gemaakt tussen particulieren en projectontwikkelaars.	Geen
R16	<u>Monitoring, handhaving en toezicht op planregels Oosterwold</u> Appellant vraagt op voorhand aandacht voor adequaat toezicht en handhaving.	Toezicht en handhaving zijn gemeentelijke taken die per definitie worden uitgevoerd. In het Chw bestemmingsplan wordt een paragraaf toegevoegd over monitoring en evaluatie. Een deel van de monitoring wordt ook geborgd in de planregels.	Toevoegen monitoring en evaluatie in plantoelichting en planregels.
R16	<u>Definities 'Groen – natuur' en 'Groen – verspreid'</u> - Appellant is van mening dat de geformuleerde begrippen 'Groen – natuur' en 'Groen – verspreid' scherper moeten worden geformuleerd zodat de daadwerkelijke openbare toegankelijkheid gewaarborgd wordt. Het is nu onvoldoende gewaarborgd dat het publieke groen en water voldoende bereikbaar, bruikbaar en toegankelijk zal zijn voor wandelaars en fietsers. - Er worden geen kwaliteitseisen gesteld aan fiets- en wandelpaden waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. - In het geval van water dient dat op een zodanige wijze te worden gerealiseerd dat het water geen barrière vormt voor wandelaars en fietsers.	De openbare toegankelijkheid en bruikbaarheid van het publieke groen wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt maar kan er niet door worden afgedwongen. Dit systeem noemt men toelatingsplanologie. Verder wordt de inrichting van een perceel, inclusief de openbaar toegankelijke delen, onderdeel van de omgevingsvergunning per initiatief. Ten slotte wordt de inrichting van het perceel onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.	Geen
R16	<u>Definitie Stadslandbouw</u> De stadslandbouw is de drager van Oosterwold en zou de lage grondprijzen moeten rechtvaardigen. De definitie van stadslandbouw laat echter ruimte voor misbruik. Zo voldoet bijvoorbeeld een gazon met enkele fruitbomen reeds aan de regels waardoor Oosterwold zich kan ontwikkelen tot een woonwijk.	De definitie van stadslandbouw wordt aangepast.	Planregels: definitie stadslandbouw
R16	<u>Verhouding tussen bestemming Oosterwold (artikel 7) en de ontwikkelregels</u> De indruk wordt gewekt dat de enkelbestemming 'Oosterwold (art 7)' primair aangeeft welke ontwikkeling als gewenst wordt gezien. De ogenschijnlijk beperkte bestemmingsomschrijving van artikel 7 wordt volledig teniet gedaan	De regels van artikel 7 hebben betrekking op het bestaande, legale, gebruik dat gewoon mag worden voortgezet. Dit is hoofdzakelijk het gebruik als agrarische productiegrond. Bebouwing en specifieke gebruiksvormen zijn voorzien van een maatbestemming.	Planregels

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
	indien de verhouding tussen artikel 7 en artikel 13 (ontwikkelregels) zodanig is dat alle gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van toepassing zijn op de gronden met de bestemming 'Oosterwold'. Het systeem met enkelbestemmingen in hoofdstuk 2 en ontwikkelregels in hoofdstuk 3 is onduidelijk en zorgt voor rechtsonzekerheid.	De ontwikkelregels bieden het kader voor de geleidelijke transformatie van het gebied door het toevoegen van functies onder de in de ontwikkelregels gestelde voorwaarden. Deze systematiek wordt ook verder uitgelegd in de toelichting op het Chw bestemmingsplan. Ter verduidelijking is de bestemming 'Oosterwold' gewijzigd in de bestemming 'Bestaand'.	
R03 R30	Voorgesteld wordt om in ieder geval voor de gebieden die jarenlang door Stichting ERF volgens biologische methoden zijn onderhouden, biologisch beheer te waarborgen door richtlijnen op te stellen voor beheer en teeltmethodes.	Het stellen van regels voor teeltmethodes past niet in de systematiek van Oosterwold. Uiteraard geldt, ook met betrekking tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen en kunstmest, dat er geen hinder mag zijn op aangrenzende kavels.	Geen
R03 R20	De kavelregels voor Oosterwold worden vastgelegd in de vergunning, waarbij voor iedere meter is bepaald welke functie en bestemming hieraan dient te worden gegeven. Er zijn andere mogelijkheden voor een manier van vastleggen van regels en handhaving. Met name via een anterieure overeenkomst of de koopovereenkomst van de grond.	Niet in alle gevallen zal sprake zijn van het vastleggen van de kavelregels in een anterieure overeenkomst of een koopovereenkomst van de grond. Bijvoorbeeld niet in het geval de grond al in eigendom is bij de initiatiefnemer. Door de borging van de regels in het Chw bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunningen loopt de borging van de ontwikkeling van Oosterwold overeenkomstig de principes die daaraan ten grondslag liggen, geheel via het publiekrechtelijk spoor.	Geen

12. Verkeer

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R04	Verzocht wordt om een duidelijkere weergave van de verbreding of de reservering daarvoor op de verbeelding en in de planregels. Artikel 9 laat slechts 2 rijbanen met 2 rijstroken toe. Hoe is verbreding binnen dit artikel te realiseren?	De bestaande Rijksweg A27 heeft de bestemming verkeer (artikel 9) gekregen. Deze bestemming regelt het bestaande gebruik van de Rijksweg, met maximaal 2x 2 rijstroken. De verbreding van de A27 is niet voorzien in het Chw bestemmingsplan. De plantoelichting wordt op dit punt gecorrigeerd.	Aanpassen Paragraaf 3.4 toelichting

13. Paradijsvogelweg / Prieelvogelweg

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R11	Voorgesteld wordt om de weidekavels en groenstrook tot aan de kavelsloot en de woningen aan de Paradijsvogelweg en Prieelvogelweg geen onderdeel uit te laten maken van het plan Oosterwold. Dit voorkomt problemen van overlast voor zowel de huidige als toekomstige bewoners. De ontsluitingsweg (kavelpad tussen de nummers 53 en 55 van de Paradijsvogelweg) zou in het plan Oosterwold de bestemming 'langzaam verkeer' moeten krijgen.	Er wordt voor de weidekavels en de groenstrook geen uitzondering gemaakt. De toegestane activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd – 2' verhouden zich goed tot de activiteiten die worden mogelijk gemaakt met de ontwikkelregels van het Chw bestemmingsplan. Dit geldt ook vice versa. In het huidige bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Paradijsvogelweg' heeft	Bouwwlak toevoegen op verbeelding en in regels

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
		de strook de bestemming 'Groen' waarbinnen verkeersdoeleinden zijn toegestaan. Het Chw bestemmingsplan wordt aangepast. Aan de bestemming wordt een bouwvlak toegevoegd op de bestaande kavels. De strook krijgt geen bouwvlak, waardoor hier geen bebouwing mogelijk is.	
R10 R18	Art. 4.2.3. Verzocht wordt om de bouwhoogte voor bedrijfswoningen te verhogen naar maximaal 11 meter. Dit sluit aan op het huidige bouwbesluit voor een woning met drie lagen. Gelet op de ruimte in de straat, de onderlinge afstand van de woningen en het feit dat een loods tot 13,5 meter gebouwd mag worden, is er geen reden vast te houden aan een bouwhoogte van 9 meter.	De zienswijze wordt overgenomen en de bouwhoogte wordt aangepast naar 11 meter.	Aanpassen bouwhoogte naar 11 meter
R13	Bewoners van de Paradijsvogelweg is beloofd dat als er (stedenbouwkundige) uitbreiding zou komen aan de overzijde van de straat, de bebouwing hetzelfde karakter zou krijgen (stadsrandwoningen). Het woongenot en de waarde van de bestaande bouw wordt negatief beïnvloed door uitgifte van kavels tegen dumprijzen met loodswoningen daarop en economische activiteiten, zonder nutsvoorzieningen. Van handhaving wordt niet veel verwacht.	Er zijn bij de gemeente geen gegevens of stukken beschikbaar waaruit deze toezegging blijkt. De ontwikkelruimte op basis van het Chw bestemmingsplan is mede geïnspireerd op de vrije invulling van de gebruiksruimte aan de Paradijsvogelweg. De bebouwingsmogelijkheden per kavel zijn alleen veel minder dan bij de stadsrandwoningen aan de Paradijsvogelweg. De economische activiteiten op de kavels hebben, wat ruimtebeslag betreft, grotendeels betrekking op stadslandbouw. Er zal dan ook geen sprake zijn van het karakter van een bedrijventerrein.	Geen
R14	Verzocht wordt de bestemming van het kadastraal perceel gemeente Almere, sectie A, nummer 400 te heroverwegen en deze om te zetten van 'Gemengd – 1' in 'weiland, hobbymatig oid' zonder roodbestemming. De geluidbelasting van de Vogelweg maakt uitgifte van deze kavel met de bestemming Oosterwold / roodkavel onmogelijk. Gelet op de drukke verkeersader is het geen prettige plek om te wonen. Bovendien is er geen ontsluitingsstraat, die de gemeente zal moeten aanleggen. De bewoners van Prieelvogelweg oneven willen de gehele strook van de gemeente kopen. De staat van onderhoud is bedroevend, aangezien het lastig tot niet te onderhouden is.	De bestemming blijft behouden voor deze grond. Wel wordt een bouwvlak toegevoegd op de verbeelding en worden de planregels aangepast, zodat ter plaatse van dit perceel geen gebouwen opgericht kunnen worden.	Regels en verbeelding aanpassen.
R17	Namens enkele bewoners van de Prieelvogelweg is/wordt een zienswijze ingediend, die inhoudt dat het begrip woning toe te voegen, zodat de huidige bedrijfswoningen in de toekomst ook verkocht kunnen worden aan een particulier. Daarmee ontstaat een gevoelige functie in het gebied met de bestemming 'Gemengd - 1', waar ook het bedrijf van indiener is gevestigd. Omdat daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf worden beperkt, wordt verzocht de zienswijze van de bewoners van de Prieelvogelweg niet toe te kennen. Er is ook geen noodzaak toe, aangezien woningen met de ontwikkelregels mogelijk gemaakt kunnen worden. Met de ontwikkelregels in artikel 13.9.1 zal het bedrijf van indiener in de toekomst niet, dan wel in mindere mate beperkt kunnen worden door toekomstige ontwikkelingen rondom zijn	Er is geen zienswijze ontvangen die ziet op het opnemen van het begrip woning binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. Er is voor wat betreft de beoordeling van hinder geen verschil tussen de bescherming van een particuliere woning van een derde en een bedrijfswoning van een derde. Een bedrijfswoning is alleen niet gevoelig voor de hinder van de eigen bedrijfsactiviteiten.	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
	bedrijf, omdat voldoende afstand in acht genomen moet worden.		
R19	Tussen de percelen aan de Prieelvogelweg (zuidwestzijde) en de reserveringszone van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer tracé 'Stichtse Lijn' bevindt zich een strook grond waar de ontwikkelregels van toepassing zijn. Gezien de beperkte breedte kan deze strook niet uitgegeven worden in het kader van Oosterwold. De strook zal ook niet goed onderhouden kunnen worden. Verzocht wordt om deze grond als weidegrond toe te kennen aan de bewoners van de Prieelvogelweg. De bewoners hebben gezamenlijk interesse de gehele strook te kopen.	Binnen de reservering van de 'Stichtse Lijn' zijn roodkavels niet toegestaan. Dat betekent niet dat de gronden met deze reservering en de strook tussen de reservering en de percelen aan de zuidwest-zijde (oneven nummers) van de Prieelvogelweg geen zinvolle indeling kunnen krijgen binnen een groot kavel. Een kavel wordt maar voor 1/8 deel bebouwd en wordt voor het overige met ander grondgebruik ingericht. Het staat de bewoners vrij om genoemde strook te kopen en te ontwikkelen conform de spelregels Oosterwold.	Geen
R18	Art. 4.1c. Verzocht wordt om dit artikel te wijzigen in: 'maximaal 2 bedrijfswoningen per kadastraal perceel', ter verduidelijking van definitie 1.52.	De regeling wordt zodanig aangepast dat duidelijk is dat de bouwregels voor de bedrijfswoningen gelden ten opzichte van de huidige kadastrale verkaveling en extra bedrijfswoningen dus niet mogelijk door het verder kadastraal opsplitsen van bestaande percelen	Aanpassen regels
R18	De Prieelvogelweg dient afgesloten te blijven voor doorgaand verkeer, uit oogpunt van verkeersveiligheid, wegenbouw en geluid. Deze weg kan dan niet gebruikt worden als 'bestaande infrastructuur' zoals omschreven in artikel 13.3.7d. De Prieelvogelweg wordt voornamelijk aangedaan door bestemmingsverkeer, zijnde 'zwaar verkeer'.	In het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan bedrijventerrein Vogelweg' heeft de Prieelvogelweg de bestemming 'Weg' en is daarmee openbaar toegankelijk. Dat zal ook zo zijn onder het Chw bestemmingsplan Oosterwold.	Geen

14. Vogelweg

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R31	Nabij de Vogelweg is al geruime tijd een ontwikkeling voorzien, waarover overleg met de gemeente plaatsvindt. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op grond van de bestemming 'Oosterwold'. Er is sprake van een voldoende concreet, tijdig kenbaar gemaakt initiatief en de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld. Daardoor dient rekening te worden gehouden met dit initiatief. Dat blijkt in het geheel niet uit het ontwerpplan. Doordat niet beoordeeld is of de ontwikkeling in het ontwerpplan opgenomen had moeten worden, is het plan onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.	De ontwikkeling waar de zienswijze betrekking op heeft is onvoldoende concreet om mee te worden genomen in dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van een bouwplan waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Ook anderszins is er geen uitgewerkt plan waarvan de maatschappelijke, financiële en / of milieutechnische uitvoerbaarheid is aangetoond.	Geen

15. Financiële aspecten

Nr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing
R16	<u>Oneerlijke concurrentie</u> - Appellant is van mening dat grondprijzen in Oosterwold ten opzichte van Vogelhorst en Nobelhorst onredelijk laag zijn met oneerlijke concurrentie en waardevermindering in Vogelhorst en Nobelhorst tot gevolg. - Door de verschillen in grondprijzen wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden. - Ten onrechte is gesteld dat de berekeningen onjuist zijn die appellant zelf heeft gepresenteerd met betrekking tot het ongelijke speelveld als gevolg van de lage grondprijzen in Oosterwold.	Concurrentie op grondprijs is geen inhoudelijk onderwerp in het kader van het bestemmingsplan.	Geen
R16	<u>Strijd met gemeentelijk grondbeleid</u> De kaveluitgifte voor Oosterwold vindt plaats via de gemeente Almere en moet als gevolg daarvan in overeenstemming zijn met het gemeentelijk grondbeleid	Het gemeentelijk grondbeleid is geen onderdeel van het bestemmingsplan.	Geen
R16	<u>Planschade / uitvoerbaarheid</u> - De onredelijke prijsverschillen kunnen aanleiding zijn tot het indienen van planschadeclaims. Appellant geeft de gemeente in overweging de onredelijke prijsverschillen ongedaan te maken omdat anders het plan mogelijk niet uitvoerbaar is als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 Wro - In een exploitatieplan of anterieure overeenkomst dient het kostenverhaal (waaronder planschade) verzekerd te zijn.	Planschade is geen onderdeel van het bestemmingsplan. In Oosterwold worden kosten verhaald op het moment van het verlenen van de Omgevingsvergunning. Dat kan via een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst.	Geen
R16	<u>Anti-speculatiebeding</u> Indien de grondprijzen niet gewijzigd worden is appellant van oordeel dat ten minste een anti-speculatiebeding moet worden opgenomen voor het roodkavel voor een periode van minimaal 10 jaar.	Het opnemen van een anti-speculatiebeding maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan	Geen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar amtsshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

Regels

De artikelnummers verwijzen naar de artikelnummering zoals deze was in het ontwerp Chw bestemmingsplan. Als gevolg van de doorgevoerde wijzigingen zijn artikels hernummerd in het vastgestelde Chw bestemmingsplan.

- Algemeen: redactionele wijzigingen.
- Art. 1: begrip 'toename van stikstofemissie' toegevoegd.
- Art. 1.39: begrip 'hoofdgebouw' aangepast.
- Art. 1.60: begrip 'roodkavel' aangepast.
- Hoofdstuk 2: inleidende zin toegevoegd om de intentie van de beheerregels te verduidelijken.
- Art. 4.41; 5.4.1; 11.3; 13.1.1; 13.8.2 sub c: 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'bevoegd gezag'.
- Art. 13.1.1; 13.3.4; 13.18.2: 'bij omgevingsvergunning' toegevoegd.
- Art. 13.3: tekeningen verwijderd.
- Art 13.3.2: 'Stichtse lijn' en "spoorverkeer (sve)" (reservering Stichtse Lijn) gewijzigd in 'openbaar vervoer'.
- Art. 13.3.7: toegevoegd dat parkeren uitsluitend is toegestaan binnen het roodkavel en verharding/infra.
- Art. 13.4.2: verwijderd dat de verdeling van functies alleen geldt voor standaardkavels, deze geldt ook voor landbouw- en landschapskavels.
- Art. 15: planregel 'strijdig gebruik' toegevoegd omtrent stikstofdepositie.
- Art. 18.2: toegevoegd hoofdstuk 9 (welstand).

- Bijlage 1: staat van bedrijfsactiviteiten opgeschoond zodat alleen activiteiten genoemd worden die op basis van het Chw bestemmingsplan zijn toegestaan.
- Bijlage 2: beslisbomen aangepast.

Verbeelding

- Aanduiding 'spoorverkeer' gewijzigd in 'openbaar vervoer'.
- Aanduiding 'verkeer' toegevoegd voor reservering tussenring.
- Versienummering aangepast naar '-vg01'.

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn tekstuele aanpassingen en correcties doorgevoerd. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan niet bindend is, zijn deze aanpassingen en correcties niet apart weergegeven in de Nota zienswijzen maar direct verwerkt in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.