

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	5
1.1 ALGEMEEN.....	5
1.2 VOORGESCHIEDENIS.....	5
1.3 OPBOUW TOELICHTING.....	6
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 RUIMTELIJKE SITUATIE.....	7
2.2 BELEIDSMATIGE ASPECTEN	12
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	19
3.1 DE BEOOGDE SITUATIE	19
3.2 BESCHRIJVING BEELDKWALITEIT	20
3.3 AFWEGING EN BESTEMMINGEN	28
4. MILIEUASPECTEN	35
5. TOELICHTING OP PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN	41
6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....	43
6.1 INSPRAAK.....	43
6.2 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING 1985	43
6.3 TER INZAGE LEGGING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EX ARTIKEL 23 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING.....	47
6.4 GEWIJZIGDE VASTSTELLING	47
6.5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

In het onderhavige bestemmingsplan "Kasteel Almere 2000" is een planologische en juridische regeling opgenomen voor de ontwikkeling van een hotel- en congrescomplex met bijbehorende recreatieve voorzieningen. Het betreft een gebouwen- en tuinencomplex, het Kasteel Almere genaamd, op een locatie in het Weteringpark - West, gelegen aan de A6 in de (Staats)Boswachterij Almeerderhout (grenzend aan de Lange Wetering en de Kromme Wetering).

Het bestemmingsplan "Kasteel Almere 2000" is een herziening van het vigerende bestemmingsplan "Almeerderhout". Het onderhavige plan is een zelfstandig plan dat los staat van het oude plan. De grootschaligheid van de ontwikkeling van het hotel- en congrescomplex passen niet binnen het bestemmingsplan "Almeerderhout" en rechtvaardigen een afzonderlijke regeling. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het bovendien mogelijk om specifieke randvoorwaarden voor het hotel- en congrescomplex vast te leggen.

Met het project 'Kasteel Almere' wordt beoogd een romantische -, recreatieve - en zakelijke trekpleister met een landelijke uitstraling te realiseren. Gestreefd wordt om de realisering en opening van het project in het Almeerse jubileumjaar 2001 mogelijk te maken.

1.2 Voorgeschiedenis

Reeds in 1997 is het idee geopperd om een zogenaamd "trouwkasteel" op een nader te bepalen locatie in Almere te plaatsen. De aanleiding hiervoor was het verschijnsel dat aanstaande echtparen uitwijken naar sfeervolle en pittoreske plaatsen in het Gooi in plaats van in Almere en omgeving te trouwen. Behalve oprichting van een trouwkasteel moesten de marktpartijen, met inzet van kwalitatief hoogwaardige horecafuncties, ervoor zorgen dat het gebouwencomplex een uitstraling krijgt voor gebieden buiten Almere en Flevoland.

Dit idee is door Tijs Blom Vastgoed BV vervolgens opgepakt en uitgewerkt tot een plan voor een kasteel in Almere. Als uitgangspunt voor dit nieuwe kasteel heeft het bestaande kasteel Jemeppe in België gediend.



In 1998 is een eerste planconcept voor een kasteel complex in het plangebied Overgooi gepresenteerd, een locatie waarvan in tweede instantie echter is afgezien. Uiteindelijk is gekozen voor de onderhavige locatie in het Weteringpark-West.

1.3 Opbouw toelichting

In het navolgende wordt de huidige situatie nader toegelicht. Hierbij wordt aandacht geschonken aan ruimtelijke - en de overige beleidsmatige aspecten. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de toekomstig beoogde situatie inclusief een beschrijving van de beeldkwaliteit, hoofdstuk 4 de milieusituatie en hoofdstuk 5 een korte toelichting op de plankaart en voorschriften. In hoofdstuk 6 tot slot wordt de maatschappelijke haalbaarheid van het plan toegelicht.

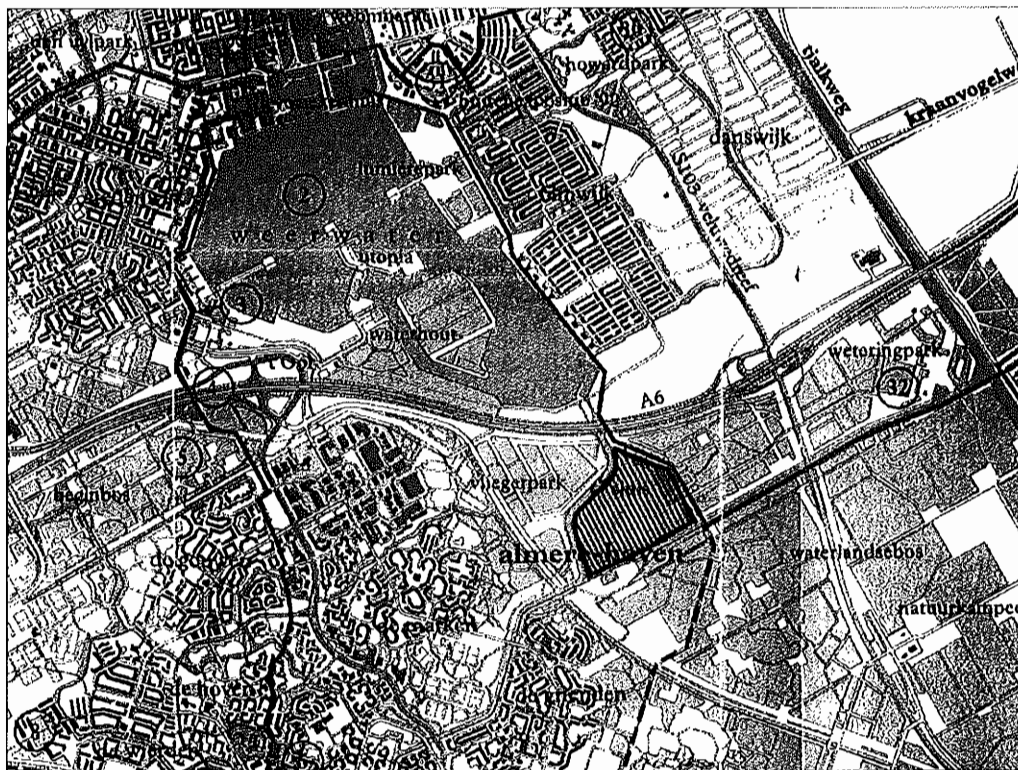
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke situatie

Beschrijving locatie

Het kasteel Almere is gepland op de locatie Weteringpark (zie figuur 2.1). Het Weteringpark wordt aan de noordzijde begrensd door de rijksweg A6, deze vormt tevens de scheiding tussen Almere-Haven en het Weerwater, de recreatieplas in het centrum van Almere-Stad. Het terrein is tevens vanuit Almere-Haven te bereiken via de Lange Wetering.

Het Weteringpark maakt deel uit van een gebied tussen Almere-Hout, het meest zuidoostelijk gelegen stadsdeel van Almere en van Almere-Haven. Het omliggende gebied bestaat voornamelijk uit parkbos, bos- en natuurgebied.



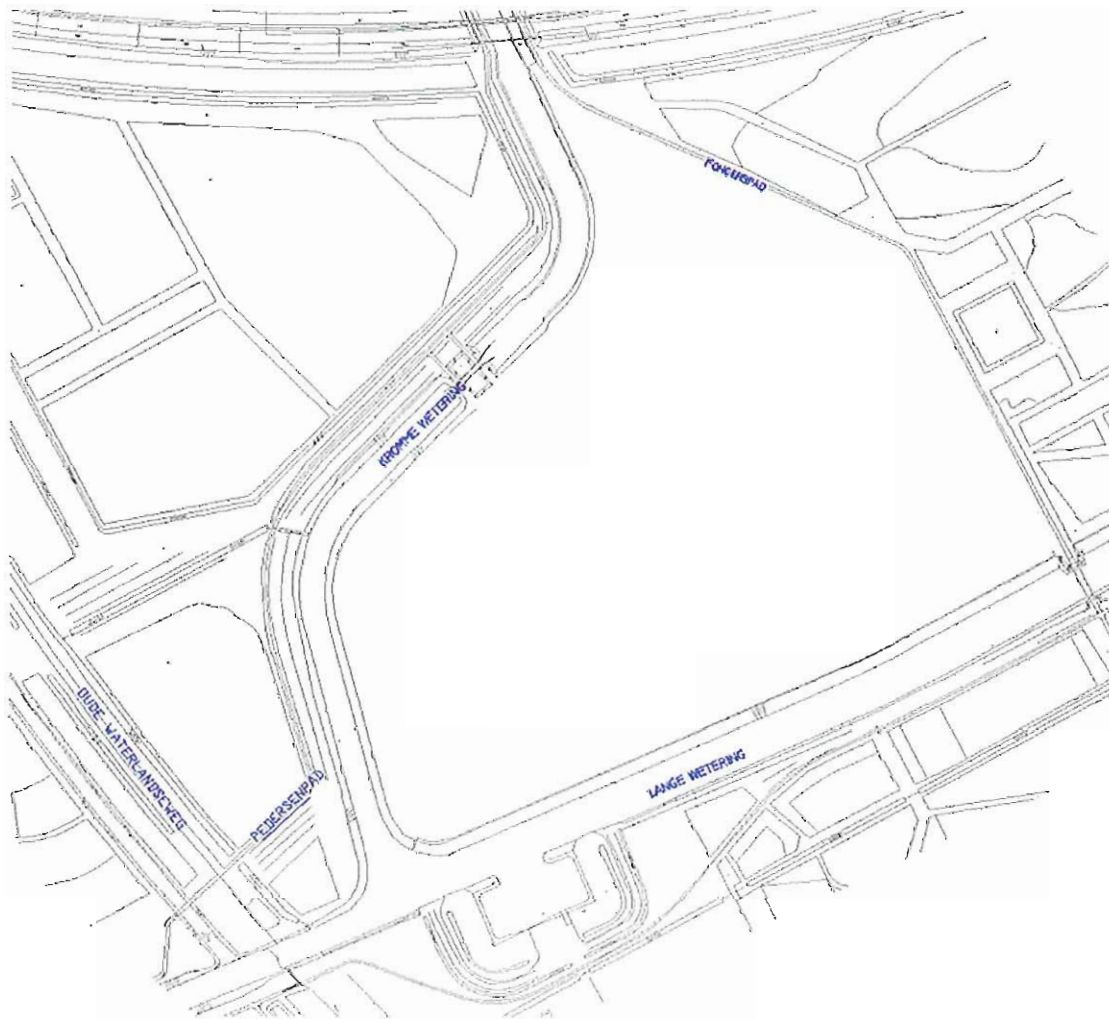
Figuur 2.1

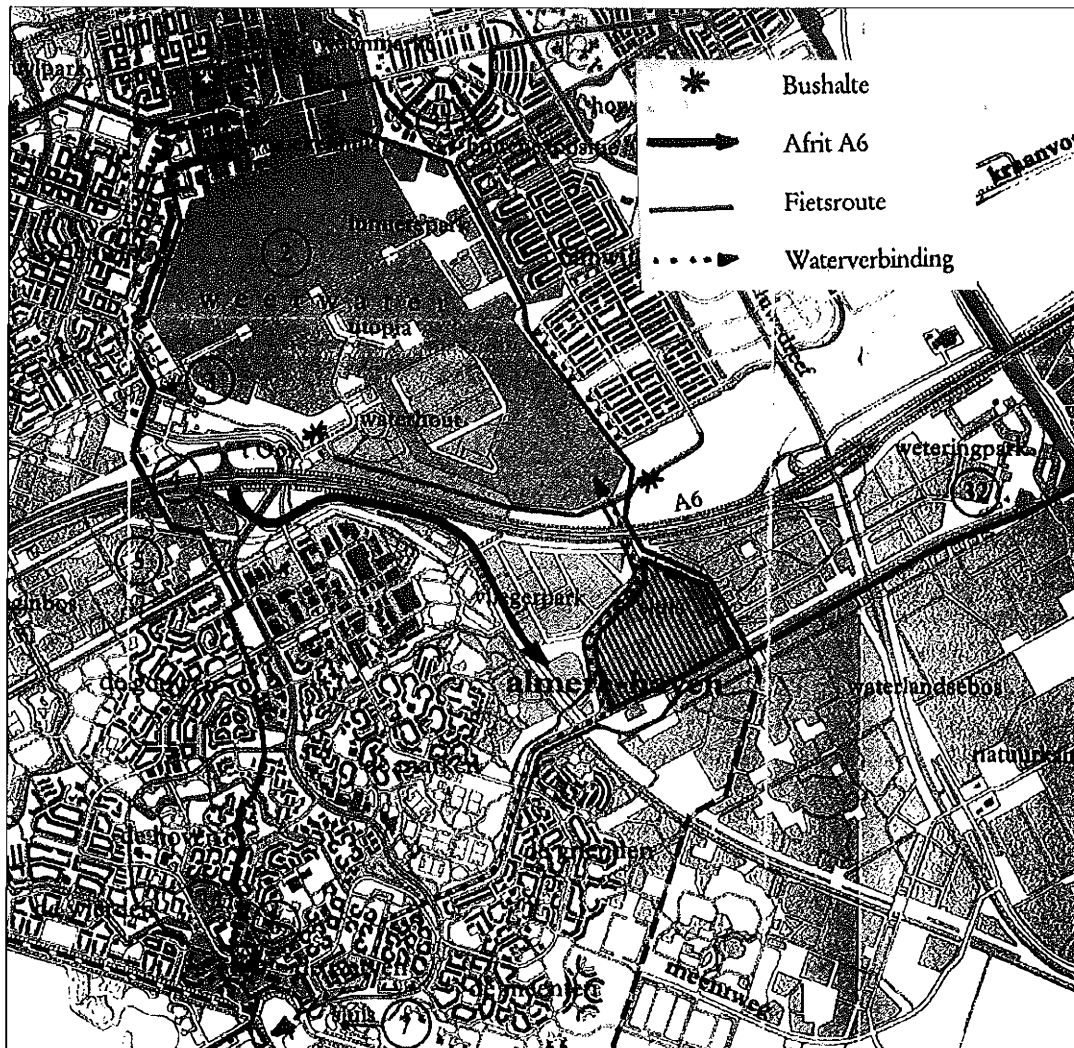
Ligging plangebied

Het terrein waarop het hotel en congres complex Almere, inclusief de parkbossen, tuinen, stoeterij en andere voorzieningen, is geprojecteerd, bestaat voor een groot deel uit open agrarisch gebied met recreatieve bestemming, waterelementen en een klein deel bosgebied. Het gehele terrein heeft een omvang van ca. 25 hectare en bevat tot op heden geen gebouwde voorzieningen. Het open gebied is nog in gebruik als landbouwgrond.

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het perceel waarop de bebouwing en ontsluiting zijn geprojecteerd ligt ingeklemd tussen de Lange Wetering, Kromme Wetering en het Fongerspad. Dit betekent dat met name vanaf het water de bereikbaarheid uitstekend is. Vanaf de openbare weg is de locatie op dit moment minder goed te bereiken. De ontsluiting van het terrein vindt momenteel plaats via het Fongerspad, de fietsroute die Almere-Stad en Almere-Haven met elkaar verbindt.





Figuur 2.2

Bestaande verkeersontsluiting

Door het terrein te onsluiten via de Oude Waterlandseweg ondervindt het landschap zo weinig mogelijk hinder van de verwachte verkeersbewegingen. Deze weg heeft een directe aansluiting op de A6 ter hoogte van Almere Haven en doorkruist geen woon- en werkgebied. Hierbij dient wel, ter ontsluiting van het terrein, de Kromme Wetering te worden overbrugd.

Middels openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar. Op korte afstand, aan de overzijde van de A6 zijn zowel een bushalte als het centrale busstation van Almere gelegen. Het centrale busstation heeft een rechtstreekse verbinding met het NS-station Almere Stad.

Ook zal de locatie bezocht kunnen worden met gebruikmaking van een watertaxi, vanaf de aanlegplaats bij het stadscentrum van Almere Stad.

Langs de Rechte Wetering lopen langzaam verkeerroutes onder de A6 door hierdoor wordt ter plaatse de fysieke barrièrewerking van de A6 voor het langzaam verkeer en de voetgangers weggenomen.

Voor langzaam verkeer is het terrein vanuit de verschillende stadsdelen goed ontsloten middels voetpaden en fietsverbindingen.

Natuur en landschap

De beoogde locatie is gelegen in het Weteringpark-West en heeft momenteel een agrarische functie. Deze locatie is in het provinciale ontwerp Omgevingsplan aangewezen voor "Overige Groenstructuur" en maakt geen deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Aangrenzend, aan zuidoostelijke zijde, ligt het meer omvangrijke Waterlandsebos. Met name dit laatste bosgebied is dusdanig van omvang dat er sprake is van een zekere rust en natuurontwikkeling. Het Waterlandsebos staat om die reden bekend als faunarijk. Het gebied maakt onderdeel uit van de groene hoofdstructuur van Almere. De meeste bosgebieden in Almere en omgeving zijn relatief jong, aangeplant in de jaren '70, en bestaan uit diverse soorten loofhout. Deze zijn in eerste instantie aangelegd om een wervend woon- en werkmilieu te creëren. Er is in eerste aanleg gestreefd naar een gevarieerde, economisch verantwoorde opbouw, waarin ruimte blijft voor recreatieve ontwikkelingen.

Het onderhavig perceel bevat geen specifieke natuurwaarde(n), er is immers grotendeels sprake van landbouwkundig gebruik.

Recreatieve structuur

Zoals het terrein onderdeel uitmaakt van de groene structuur van Almere maakt het ook deel uit van de recreatieve structuur. Het Weteringpark-West alsook het Weteringpark-Oost is bedoeld voor actief gebruik. Het park wordt vooral gebruikt door wandelaars en ruiters.

Het plangebied en omgeving is vooral van belang als recreatief uitlooph gebied vanuit Almere-Haven, Almere-Hout en ook Almere-Stad. Voor Almere-Stad is de recreatieve functie minder door de barrièrewerking van de A6 en door de nabijheid van het gebied Weerwater.

Een andere belangrijke tak van recreatie is waterrecreatie. Tussen Almere-Stad en het plangebied ligt het Weerwater dat intensief voor recreatieve activiteiten wordt gebruikt. Het Weerwater staat met het plangebied in contact via de watertaxi, de Kromme en de Lange Wetering, dit biedt met name goede potenties voor verdere ontwikkeling van waterrecreatie in deze omgeving.

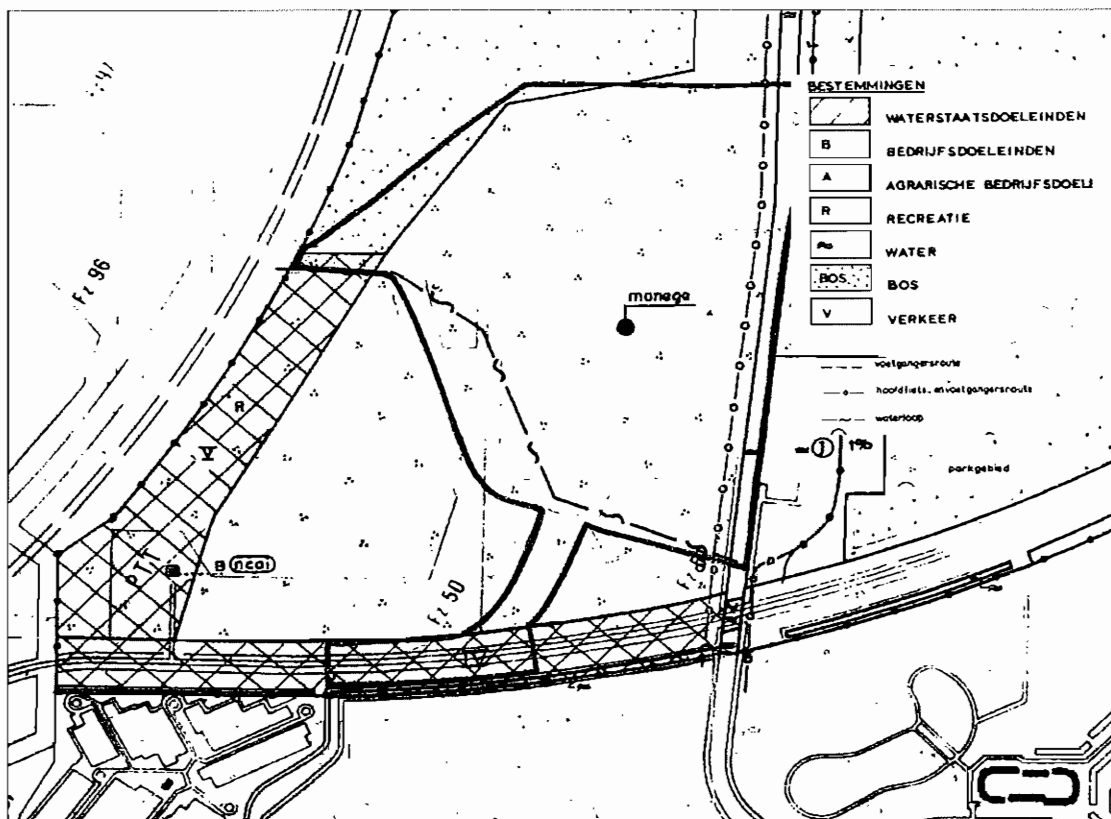
Archeologische waarden en vindplaatsen

Ten behoeve van het in beeld brengen van archeologische waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld. Op deze kaart zijn terreinen van grote of minder grote archeologische betekenis opgenomen.

Naar aanleiding van de melding van de voorgenomen ontwikkeling op het terrein van de rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, heeft laatstgenoemde instantie in januari 2000 te kennen gegeven dat een toetsend booronderzoek dient plaats te vinden. Daartoe is in februari 2000 door de gemeente opdracht verstrekt aan het archeologisch adviesbureau RAAP te Amsterdam. Op 7 maart 2000 is ter plekke van het kasteelterrein op 20 locaties daadwerkelijk geboord. Naar aanleiding daarvan is in het rapport van 26 mei 2000 (verslagnummer 2000-1193/MW) geconstateerd dat niet kan worden vastgesteld of in het plangebied zones met hoge archeologische verwachtingen aanwezig zijn. Volgens de conclusie in het rapport kan de mogelijke (gedeeltelijke) afwezigheid van afzettingen behorende tot de Formatie van Twente in het plangebied er op wijzen dat laat-paleolithische vindplaatsen in het plangebied direct onder het basisveen kunnen voorkomen. Het betreffende onderzoek heeft echter geen uitsluitsel kunnen geven over de eventuele aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

2.2 Beleidsmatige aspecten

In onderhavige paragraaf wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid dat betrekking heeft op het plangebied. Met name wordt ingegaan op de beleidskaders die als toetsing dienen voor de te voeren en te beoordelen procedures waarbij wordt afgeweken van de geldende bestemming. Oftewel de kaders waaraan de vele planinitiatieven die in Almere bij het bestuur worden ingediend, worden getoetst.



Figuur 2.3

Vigerend bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan Almeerderhout (d.d. 22 november 1983) rusten op de gronden binnen het plangebied twee verschillende bestemmingen. Ten eerste de bestemming recreatie met een aanduiding voor parkgebied. Verder is binnen deze bestemming de realisering van een manege toegelaten.

De andere bestemming is de bosbestemming, deze is slechts op een klein deel van het plangebied van toepassing.

Het vigerende bestemmingsplan omvat de gebieden Weteringpark, Waterlandsebos en het Cirkelbos, samengevat onder de naam Almeerderbos.

De doelstellingen die aan de inrichting van dit gebied ten grondslag liggen, zijn de volgende:

1. ontwikkeling van een vrij natuurlijk bos
2. houtproductie
3. educatie en voorlichting omtrent natuur, voeding etc.
4. bieden recreatiemogelijkheden
5. landbouwkundig beheer

De zone tussen de A-6 en de Lange Wetering (Afwateringskanaal) is eerder door de gemeente aangewezen als landschapsontwikkelingszone die zou moeten worden ontsloten voor recreatie en recreatieve vestigingen. In het bestemmingsplan is dit vertaald in de recreatieve hoofdbestemming.

Het voorliggend plan voorziet in een dergelijke recreatieve voorziening. Het vigerende bestemmingsplan biedt echter geen bebouwingsmogelijkheden voor recreatieve doeleinden zoals modeltuinen, horeca en stoeterij. De huidige bestemming biedt slechts mogelijkheden voor de bouw van kleine sanitaire voorzieningen en van een manegegebouw en een bedrijfswoning.

Stadsplan Almere 2005 (1992)

Als meest attractieve kant van Almere worden in dit beleidsplan genoemd het hoogwaardige woonmilieu en de landschappelijke groene buitenruimte met tal van recreatieve mogelijkheden.

Daarnaast worden de bereikbaarheid (per spoor en snelweg) en de toegankelijkheid als sterke punten, met name ook naar de toekomst, beschouwd.

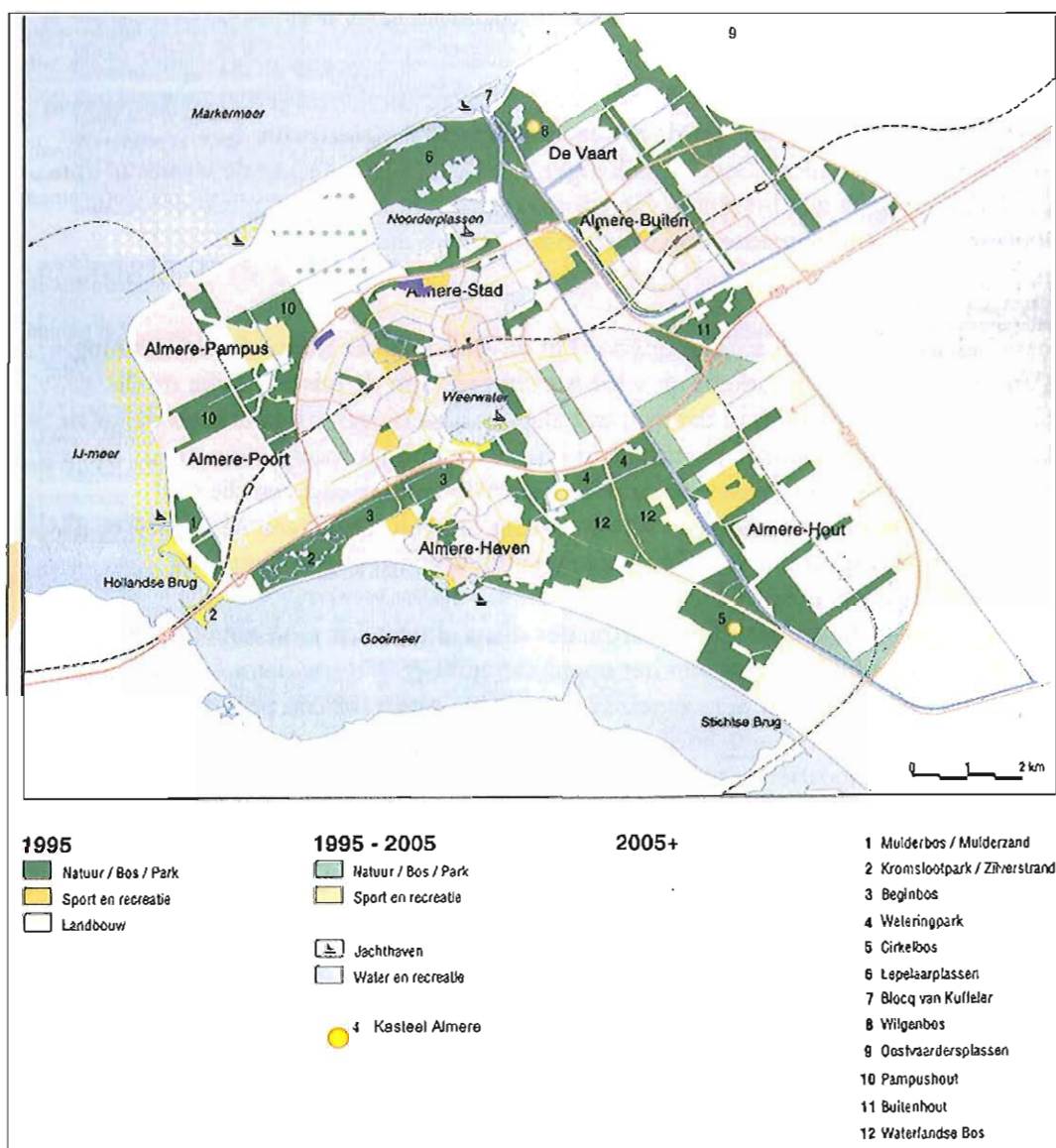
Deze troeven dienen verder te worden ontwikkeld. Echte toeristisch-recreatieve attractiepunten worden node gemist. Dit laatste zowel met het oog op de toenemende vrije tijd, alsook met het oog op het creëren van werkgelegenheid.

In het Stadsplan Almere 2005 is onder meer aangegeven dat het plangebied een rol kan vervullen in de groene structuur van Almere. Daarvoor is het terrein gelegen in het bosgebied tussen de stadsdelen Almere-Haven en Almere-Hout geschikt. De belangrijkste functionele accenten voor plangebied en omgeving zijn: bos, landschap/park recreatie, parkachtig wonen en werken.

Onderscheid wordt gemaakt tussen het Weteringpark (waar het plangebied deel van uitmaakt) en het Waterlandsebos (het ten zuidoosten hiervan gelegen aaneengesloten bosgebied).

Het plangebied, gelegen in het Weteringpark, is in het Stadsplan aangewezen als toeristisch-recreatieve speerpuntlocatie. Het project "Kasteel Almere" past bovendien in de actieve marktbenadering die in het Stadsplan is verwoord. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de nieuwe bosgebieden en landschappelijke voorinvesteringen. Wel wordt onderkend dat bij een verdere recreatieve ontwikkeling verbetering van de toegankelijkheid van belang is.

Het Waterlandsebos maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur van bos en natuur. Dit bosgebied wordt gekenmerkt als zogenaamde 'droge' natuur. Als natuurwaarde wordt met name de faunarijkdome genoemd. Daarnaast wordt de recreatieve waarde van deze bossen onderkend.



Figuur 2.4

Stadsplan Almere 2005

Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (1996)

Inmiddels is het vervolg op het Stadsplan Almere 2005 vastgesteld, dat de tijdshorizon beslaat tot 2015. Ook in dit plan worden de stellingen gehuldigd dat voor het doorgroeien van Almere zowel de groei van werkgelegenheid als het behoud van ruimtelijke kwaliteit voorop staan.

De A6 wordt in dit beleidsplan gezien als een zogenaamde ‘stadscorridor’ waarlangs bestaande en nieuwe projecten op het gebied van werkgelegenheid, wonen en recreëren met elkaar worden verbonden. De bosgebieden Waterlandsebos, Weteringpark en Cirkelbos worden onder de noemer “Almerebos” samengevat en opgevoerd als

stadspark-project. Als referentie wordt gewezen naar het "Amsterdamse bos". Daarmee wordt dit Almerebos de recreatieve tegenhanger van de natuurzone aan de westrand van Almere. Gedacht wordt aan integratie van sportterreinen, hotelvestiging, wandelpark, openluchttheater, evenemententerrein, ruitersportcentrum etc.

Locatiebeleid

Het locatiebeleid zoals onder ander verwoord in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) spreekt een voorkeur uit voor het situeren van de juiste functie op de juiste plek. Dit houdt concreet in dat grootschalige voorzieningen en bedrijven die grote bezoekers- of personeelsaantallen aantrekken bij voorkeur bij knooppunten voor openbaar vervoer worden gesitueerd (zogenaamde A-locatie). Bedrijven die veel vrachtverkeer aantrekken daarentegen vragen eerder om een locatie aan een rijksweg (C-locatie), tenzij tevens sprake is van veel bezoekers die ook om goede openbaar vervoersverbindingen vragen (B-locatie).

Vestiging van grootschalige recreatieve attracties dient in principe te geschieden op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Voorts dient een dergelijke locatie goed bereikbaar te zijn per rijwiel. Tot slot is het uiteraard een pré indien recreatieve voorzieningen tevens goed bereikbaar zijn met de auto.

Voor de onderhavige locatie is een meer dan gemiddelde ov-ontsluiting zeker gesteld door het besluit van het gemeente bestuur om direct ten noorden van de A6 een busbaan aan te leggen en op loopafstand van de recreatieve en horecavoorzieningen een bushalte te realiseren. De genoemde voorzieningen zijn daarmee inpasbaar in het locatiebeleid.

Hotelnota : hotelvestigingsbeleid Almere (1993)

De Hotelnota tracht inzicht te geven in de kansen en beperkingen voor het vestigingsklimaat van overnachtingsplaatsen in Almere. In de nota is gesteld dat de gemeente zich niet alleen reactief maar ook actief dient op te stellen en het hotelbeleid nadrukkelijk dient te worden gekoppeld aan de toeristisch-recreatieve sector. Dit met name om in de toekomst arrangementen mogelijk te maken.

Als aspecten van geschikte vestigingslocaties worden genoemd:

- goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en per auto (incl. parkeergelegenheid)
- gelegen nabij uitgaansmogelijkheden
- gelegen nabij attractiepunten (stad en regio)
- gelegen nabij (een conglomeraat van) bedrijven
- gelegen nabij landschappelijke of natuurlijke waarden, uitzicht e.d.

Op grond van deze aspecten is in de nota een lijst van potentieel geschikte locaties opgenomen. Voorliggende locatie is genoemd als potentieel geschikt op grond van landschappelijke kenmerken en de mogelijkheid om daarmee het gebied

stedenbouwkundig af te ronden. Gezien de ligging buiten de kernen is de locatie niet aangemerkt als voorkeurslocatie.

Met het oormerken van geschikte locaties wordt beoogd de locaties vanuit planologisch oogpunt geschikt te maken voor de voorgestane ontwikkeling. Slechts in bijzondere omstandigheden zal er aanleiding zijn om van dit beleid af te wijken.

Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor voldoende draagvlak voor een nieuw hotel bij de initiatiefnemer wordt gelegd. Concurrerende hotelontwikkelingen worden niet tegengehouden, mits sprake is van ligging op een voorkeurslocatie.

Bij dit laatste dient te worden opgemerkt dat de voorkeurslocaties, waartoe het plangebied niet behoort, actueel worden genoemd in de periode tot 1995. Nieuwe of andere ontwikkelingen na die tijd worden niet uitgesloten.

Nota bouwhoogten (1995)

Met het oog op de omvang van de voorgestelde hotelaccommodatie is het relevant om aandacht te besteden aan het gemeentelijke beleid inzake bouwhoogten.

In de nota is een aantal factoren die de bouwhoogte beïnvloeden onder de loep genomen alsmede de wijze waarop dit voor de verschillende stedelijke gebieden is uitgewerkt.

Op basis hiervan zijn is aantal beleidsaanbevelingen gedaan.

Uit de nota blijkt dat in een aantal gebieden, zoals nabij het stadscentrum van Almere-Stad, het centrum van Almere-Haven en enkele werkgebieden hoogbouw (hoger dan 25 meter) aanvaardbaar wordt gevonden. Enerzijds om deze stadsdelen herkenbaar te maken en anderzijds om een zuiniger ruimtegebruik te bewerkstelligen. Ook elders zijn hoogbouwaccenten bij wijze van uitzondering, op specifieke locaties, niet ondenkbaar indien dit niet leidt tot ongewenste situaties. Kort samengevat stelt het rapport dat de bouwhoogte steeds door verschillende factoren wordt bepaald, afhankelijk van locatie, tijd en visie.

Nota "bedrijfswoningen in het buitengebied en groene stedelijke gebieden"(2000)

De gemeente stelt zich op het standpunt dat bebouwing van groene gebieden (buitengebieden en stedelijke groengebieden buiten de bebouwde kom) zorgvuldig dient plaats te vinden, waarbij het groene karakter van het gebied van groot belang is.

Het is niet eenvoudig om het onderhavige project een plaats te geven binnen de bestaande beleidskaders. Het is tenslotte al meer dan een eeuw geleden dat het laatste kasteel in Nederland werd gebouwd. Daarnaast is ook de omvang van het project uitzonderlijk. Met name de kasteelgebouwen zijn grootschalig (de Donjon bereikt een hoogte van maar liefst 50 meter). In het "Kasteel" zijn 3 bedrijven gevestigd.

Het hotel- en congrescomplex, de modeltuinen in combinatie met een café-restaurant en

de stallen met rijhal. Het hotel is een continubedrijf waar het gehele jaar door, 24 uur per dag en 7 dagen in de week voldoende personeel beschikbaar moet zijn. De modeltuinen/café-restaurant en de stallen/rijhal maken deel uit van de hotelvoorzieningen en zijn dus ook het gehele jaar door 7 dagen in de week geopend (daarnaast zijn ze ook toegankelijk voor bezoekers die niet in het hotel verblijven). Daar komt bij dat in de stallen/rijhal met levende have wordt gewerkt waar verzorging en toezicht dag en nacht noodzakelijk zijn. Ook de combinatie van modeltuinen/ontvangstruimte en café-restaurant is gelet op het verwachte aantal bezoekers zo intensief dat de huisvesting van een tweede huishouden gerechtvaardigd is. Tenslotte maken de omvang van het complex (circa 24 hectare) en de relatief afgelegen ligging, "Het Kasteel" gevoelig voor vandalisme en andere criminaliteit. Vooral de twee parkeerplaatsen, gelegen op afzonderlijke delen van het terrein, zijn hiervoor gevoelig. Vanwege deze veiligheidsaspecten is 24 uur per dag toezicht noodzakelijk en is één algemene beheerderswoning op het complex voorzien. Al met al is de huisvesting van 5 huishoudens op het kasteelcomplex noodzakelijk.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 De beoogde situatie

Algemeen

Op het terrein zal een hotel- en congrescomplex worden gerealiseerd met een tuin- en parkgedeelte. De grote kavel wordt slechts voor een klein deel bebouwd (kasteel en bijgebouwen). Het overgrote deel van het terrein krijgt een klassieke landschappelijke inrichting in de vorm van bospark en tuinen.



Op het terrein zullen gebouwen en voorzieningen voor de volgende hoofd- en ondersteunende functies worden gerealiseerd:

- **Logies**
Het totale aanbod omvat circa 200 hotelkamers en suites op viersterren niveau;
- **Bijeenkomsten**
Diverse typen ruimten en zalen ten behoeve van bruiloften, congressen, vergaderingen, trainingen, feesten en partijen;

- **Ondersteunende functies**

Diverse restaurants met een totaal vloeroppervlak van circa 650 m², zwembad, fitnessruimte, sauna, bar, bibliotheek, kapsalon, winkels, biljartzaal, proeflokalen, een buitentennisbaan, model- en kruidentuinen, een stoeterij/paardenstallen, een kunst-expositieruimte en een ruitersportveld.

Realisering van het plan in zijn volle omvang zal naar verwachting aan 160 á 180 mensen werk bieden en jaarlijks zo'n 450.000 bezoekers aantrekken.

3.2 Beschrijving beeldkwaliteit

Inleiding

Met een beschrijving van de beeldkwaliteit van het ontwerp voor het "Kasteel Almere" beoogt het gemeentebestuur van Almere een omgeving te creëren met een hoge en duurzame ruimtelijke kwaliteit. Hierna zal in woord en beeld een op de locatie afgestemd referentiekader worden geschetst voor het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp van het "Kasteel Almere" en omgeving. Het referentiekader bevat een beschrijving van de samenhang tussen bebouwing en open ruimte, tussen de bebouwing onderling en de stedenbouwkundige structuur van het plangebied.

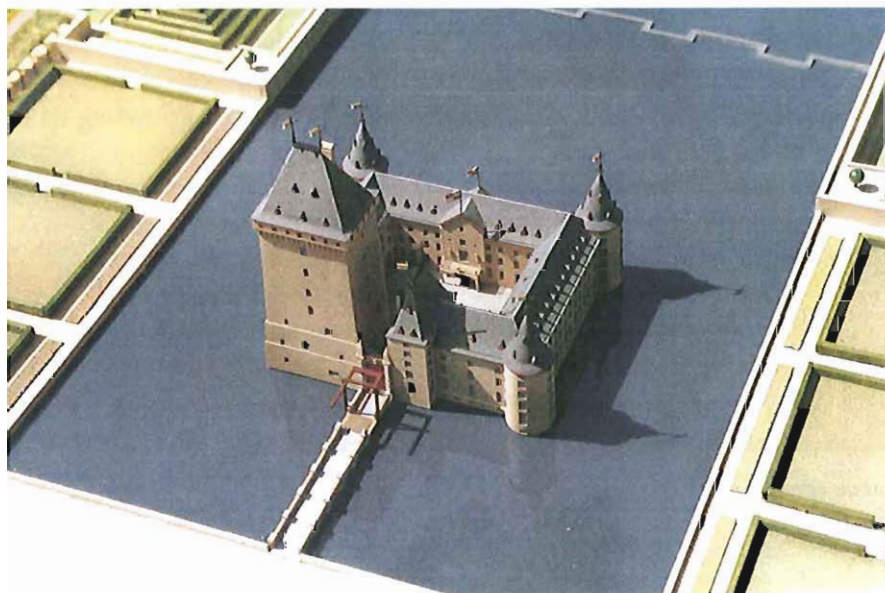
De beschrijving van de beeldkwaliteit vormt onder meer een onderbouwing voor de vrij gedetailleerde opzet van het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bepaalde ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet, de symmetrische structuur, de massa en schaal van de gebouwen en andere bouwwerken rechtstreeks betrokken bij de beoordeling van bouwvergunningen, het stellen van nadere eisen en het verlenen van vrijstelling. Daartoe zijn de desbetreffende uitgangspunten en normen opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen die deel uitmaakt van de voorschriften van dit bestemmingsplan. Voorts vormt het bepaalde ten aanzien van bouwstijlen, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling het toetsingskader bij de uitvoering van het welstandsbeleid. Afwijkingen zijn slechts toegestaan als gemotiveerd kan worden dat dit leidt tot een kwalitatief betere oplossing en mits daardoor geen rechtsongelijkheid of rechtsonzekerheid ontstaat.

Het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in een groene omgeving op korte afstand van de A6 en vormt om die reden een aantrekkelijke locatie voor de vestiging van horeca- en recreatievoorzieningen. Het terrein is ruimtelijk omgeven door bosgebieden met een recreatieve functie. De gronden rondom het geplande kasteel waarop de diverse recreatieve functies zijn ondergebracht, zullen voor circa driekwart door water worden omsloten. Het terrein zal goed bereikbaar zijn per auto, met het openbaar vervoer (bus) en via het water. Voorts lopen er diverse fiets- en wandelpaden naar, door en langs het gebied.

Stedenbouwkundige opzet

In het onderhavig bestemmingsplan zijn de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig concept vastgelegd. De vorm en het patroon van de ruimtes komen voort uit het gekozen concept. In afwijking van traditionele stedenbouwkundige ontwikkelingen staat het ruimtelijk concept hier van tevoren vast. Hierbij staat het hoofdgebouw het 18e-eeuwse kasteel centraal met bijgebouwen symmetrisch geplaatst ten opzichte van aslijnen en een klassieke landschappelijke inrichting met boomgaarden, kruiden en siertuinen. Het plangebied gelegen ten zuiden van het Weerwater langs de Kromme Wetering en omgeven door bos en water is een geschikte locatie voor een naadloze en vanzelfsprekende invoeging van dit concept in het landschap. Zowel de plek als de omgeving zijn perfect voor de vormgeving van het 18e-eeuwse landgoed. Voor het welslagen van het project is de wisselwerking tussen gebouwen en bouwwerken en de ruimten waarin deze zijn geplaatst bepalend voor de randvoorwaarden en richtlijnen aangaande de beeldkwaliteit en de beschrijving in hoofdlijnen.



Maquette van het nieuw te bouwen kasteel

De centrale bebouwing omvat het Kasteel Almere, de bijgebouwen oost (Oranjerie) en west (Poortgebouw), het entreegebouw, modeltuinen, een kunst en expositieruimte waarin de administratie is ondergebracht en het koetshuis. In figuur 3.1 is het inrichtingsplan weergegeven (zie Bijlage). In de voorgestelde bebouwing is een vijftal bedrijfswoningen geïntegreerd, waarvan twee in het koetshuis, één in de kunst en expositieruimte en twee in het entreegebouw voor de modeltuinen.

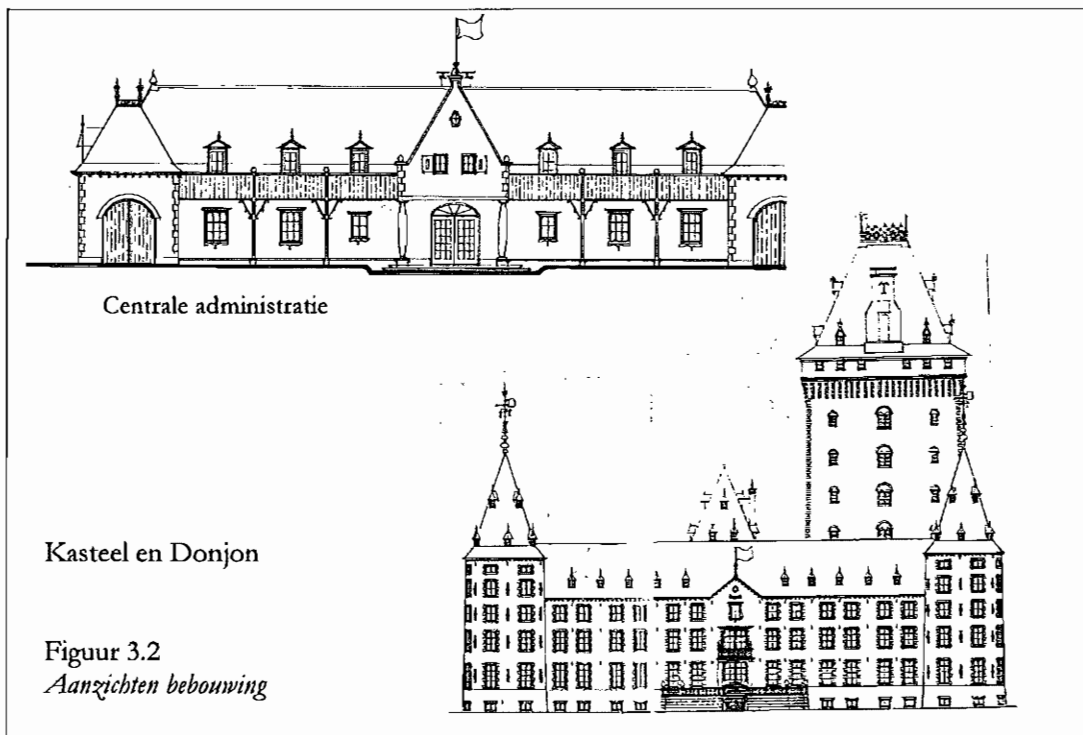
Overige gebouwde voorzieningen betreffen een tweetal portiersloges, een duiventil, een prieel, een schapenstal, een voorziening bij de tennisbanen, een rijhal, kelderruimte onder de doolhoven/bastions, een gebouw voor nutsvoorzieningen, eventuele kassen bij de tuinen en diverse kleinere ondergeschikte bouwwerken en follies.

Van belang voor de uitstraling van het gehele complex is dat de verschillende gebouwen min of meer symmetrisch ten opzichte van de centrale as worden gesitueerd en dat een aantal zichtlijnen, met name in relatie tot de waterpartijen en weiden, wordt gerespecteerd.

Het gehele complex wordt in een historiserende stijl gebouwd waarbij gerefereerd wordt aan middeleeuwse constructies (donjon, bastions, toernooiveld) en latere constructies zoals de barokke symmetrische opzet van de gebouwen, waterpartijen, terrassen, doolhoven, berceaus etc.

Daarnaast is het voor het welstandsbeleid van groot belang dat de diverse onderdelen in dezelfde bouwstijl worden uitgevoerd zodat een architectonische eenheid ontstaat. Als architectonisch uitgangspunt voor het nieuwe kasteel heeft het bestaande kasteel Jemeppe in België gediend.

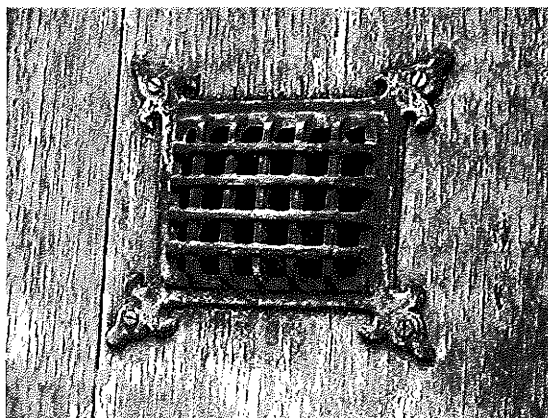
Kenmerkend voor de bouwstijl is met name de aanwezigheid van binnenhoven en de verhouding tussen goothoogte en nokhoogte. In beginsel is het niet van belang hoeveel bouwlagen de afzonderlijk bouwwerken bevatten of hoe hoog de verschillende verdiepingen zijn. Er zal sprake zijn van een variërende hoogte per bouwlaag en per gebouw of deel van het gebouw.



Het kasteel

Het bestaande kasteel “Jemepe” te Hargimont, België heeft model gestaan voor “Kasteel Almere”. De interne ruimten en het bouwvolume zijn aangepast aan de doelstellingen van dit project, hetgeen heeft geresulteerd in een vergroting met ca. 30%. Bouwstijlen, verhoudingen, en vormen daarentegen zijn overgenomen. Dankzij moderne bouwtechnieken zal “Kasteel Almere” de uiterlijke verschijningsvorm en details hebben van een middeleeuws kasteel.

Materiaalkeuze, metselverbanden, smeedwerk etc. zijn uit de periode van “Jemepe”. De bouwstijl beslaat een periode van 5 eeuwen. In deze tijdsperiode zijn er telkens aanpassingen, verbouwingen en toevoegingen gedaan al naar gelang de wensen en mode van de desbetreffende periode. Hierbij moet worden opgemerkt dat de belangrijkste wijzigingen plaats vonden rond 1750, de tijd waarin de defensieve functie van het gebouw wijzigde in een op bewoning gerichte functie. In het “Kasteel Almere” zijn de oudere doch hoofdzakelijk 18-eeuwse bouwstijlen te herkennen en zijn echte en eerlijke materialen gebruikt. Menging van latere en moderne bouwstijlen, technieken en materialen in de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen zijn slechts toegestaan indien tot in detail de authentieke detaillering wordt gevolgd.

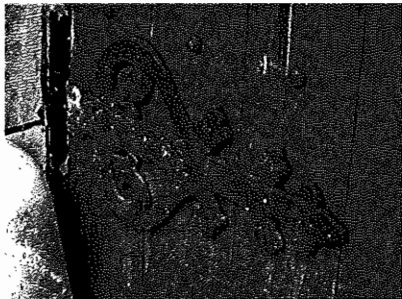


Luikje toegangspoort

Zo zullen de gevels van alle primaire gebouwen in originele 17^e-eeuwse kloostermoppen worden gemetseld en die van de secundaire gebouwen in originele antieke handvormsteen. Overige, van origine natuurstenen elementen zoals raamlijsten, gootklossen en kolommen zullen om kosten-technische redenen in speciaal gekleurd beton worden gegoten exact conform de authentieke detaillering zoals die ook in “Jemepe” voorkomen. Tot slot worden de daken van het kasteel bedekt met originele leien. Alle pinakels en hekwerken op de nokken van de gebouwen worden gemaakt van geconserveerd smeedwerk, die op de dakkapellen gedeeltelijk van smeedwerk en gedeeltelijk van lood.

Het hoofdgebouw bestaat voor een groot deel uit 4 verdiepingen plus souterrain (goothoogte ca. 11 m / nokhoogte ca. 17 m), de torens uit 6 verdiepingen (goothoogte ca. 16 m/ nokhoogte ca. 27 m) en het imposante Donjon uit 11 verdiepingen (waarvan in ieder geval twee in de kap) met een goothoogte van ca. 35 m en een nokhoogte van ca. 50 m.

Het kasteel wordt, zoals dat bij dergelijke landgoederen gebruikelijk is, omgeven door water. De maat en vorm zijn ingegeven door de mogelijkheden van de locatie. Het water refereert aan de slotgracht. Via een brug over de gracht is het kasteel bereikbaar. Deze



Detail smeedwerk deurophanging

brug maakt vanzelfsprekend onderdeel uit van het kasteel en is in dezelfde materialen en architectuur uitgevoerd als het kasteel. De poort en de toegang zijn aan de noordzijde van het kasteel gelegen en zijn verankerd in een denkbeeldige as welke over de Kromme Wetering loopt in noordelijke richting naar het Weerwater. De symmetrische stedenbouwkundige vormgeving van het complex is opgehangen aan deze centrale as.

Teneinde geen afbreuk te doen aan de architectuur en de bouwstijl zijn reclamebouwwerken op of aan het kasteel niet toegestaan.

De bijgebouwen

De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofgebouw. Het kasteel met torens en imposante Donjon met een nokhoogte van ca. 50 meter is beeldbepalend en allesoverheersend. De bijgebouwen oost en west zijn net als het kasteel gemetseld met originele kloostermoppen, alle andere bouwwerken en gebouwen op het terrein zijn gemetseld in originele antieke handvormsteen en geïntegreerd in een zelfde architectuurstijl. De daken zijn gedekt met leien. De bouwhoogte laat zich echter beperken tot één of twee bouwlagen met kap waardoor de nokhoogte niet hoger is dan maximaal 15 meter. Op de bestemmingsplankaart is zowel de maximale goot- als de nokhoogte van de diverse gebouwen aangegeven.

Alle andere gebouwen en bouwwerken, zoals muren, bastions, hekwerken, hagen, bruggen, doolhoven, kassen, follies, duiventillen e.d. die krachtens het bestemmingsplan zijn toegestaan, voldoen qua uiterlijke verschijningsvorm aan de 18e-eeuwse architectuurstijl.



"Dodekop" voor ramen en luiken

Om dezelfde reden als hiervoor bij het kasteel is aangegeven, zullen geen reclamebouwwerken op of aan de bijgebouwen worden toegestaan.

De kleurstelling

Zoals de architectuur van de gebouwen een volkomen eenheid is, zo geldt dat ook voor de kleurstelling van het schilderwerk. Deze zal "Dodekop" zijn (een rode verfstof met

ijzeroxidenverbinding) voor de ramen, deuren, luiken, gootlijsten en dakkapellen, blancassé voor onderdelen als kolommen en standgroen voor schuurdeuren e.d..



Terreininrichting

Het park zal een klassieke symmetrische opbouw hebben. Tuinen, velden, boomgaard en of moes- en kruidentuinen zullen worden gescheiden door hagen, muren of hekwerken in

historiserende stijl. Belangrijk is ook hier het smeedwerk *Detail smeedwerk ramen* dat stemmen op de oorspronkelijke bouwperiode van het kasteel. De oostelijk grens van het gebied moet naar het bos toe (visueel) open blijven zodat de bosgebieden ruimtelijk worden betrokken bij het kasteellandschap en vice versa.

Alleen paden en wegen die intensief worden gebruikt of daar waar motorvoertuigen zijn toegestaan mogen worden verhard met uitsluitend natuurlijke materialen.

Natuursteenkeitjes of gebakken klinkertjes in natuurlijke tinten worden voorgestaan. De overige paden worden voorzien van een halfverharding. In het plangebied zal asfalt als verhardingsmateriaal niet worden toegestaan.

Het straatmeubilair (banken, verlichting, fontein, bewegwijzering e.d.) dient te worden aangepast aan de architectuurstijl van het kasteel.

Op het terrein zijn geen reclamebouwwerken toegestaan met uitzondering van ondergeschikte borden bij de entree. Tegen eventuele subtiele aanlichting van het "Kasteel Almere" bestaan geen bezwaren.

Functies en voorzieningen

Het hotel- en congrescomplex kent een groot aantal verschillende functies en voorzieningen die deel uitmaken van het totale recreatieve aanbod. Hoofdactiviteiten zijn de horeca (hotel, restaurant etc.) en recreatie (tuinen, bossen etc.).

Kasteel

Het kasteel is het belangrijkste gebouw op het terrein, dit is het gebouw waar o.a. de hotelvoorziening en de trouwgelegenheid zullen zijn gevestigd. Het betreft op de begane grond en in het souterrain ontvangst- en ontspanningsruimtes (lounge, zwembad, bibliotheek, sauna's, fitnessruimte, wijnproeverij, bierkelder, restaurant en bar), in de Donjon de (trouw)zalen, op de diverse verdiepingen hotelkamers, suites en dienstruimtes.

Bijgebouwen Oost en West

Deze bijgebouwen doen vooral dienst als hotel met de gebruikelijke voorzieningen. Daarnaast bevatten deze gebouwen tevens ondersteunende voorzieningen zoals horeca, winkels, EHBO-post, kapper, vergaderruimte en hotelkamers.

Stallencomplex

Dit complex dient voornamelijk om de paardenstallen, koetsen en overig materieel voor het onderhoud van de terreinen onder te brengen. In het stalgedeelte is ruimte voor de stalling van circa 12 paarden, verzorging van de dieren en materialen. Op de verdieping van het koetshuis zijn tevens twee bedrijfswoningen geprojecteerd. Logischerwijs zal in de nabijheid van het koetshuis een rijhal worden gerealiseerd waar de paarden kunnen worden ingereden en waar bezoekers kunnen paardrijden.

Centrum voor Kunst en Cultuur

Dit gebouw bevat naast ruimte voor de horeca, personeelsonderkomens, recreatie en administratieve functies een expositie ruimte voor kunst en cultuur. In het gebouw is tevens ruimte voor één dienstwoning.

Kruiden- en Modeltuinen

Van het totale terrein van "Kasteel Almere" bestaande uit 25 hectare wordt ca. 3 ha bestemd voor de aanleg van modeltuinen. Deze zullen worden opengesteld voor de gasten van het hotel en de vergaderaccommodatie en voor andere belangstellenden. Dit terrein wordt omsloten door muren en hagen en is tegen betaling toegankelijk. Op dit terrein zal tevens een gebouw worden gerealiseerd dat o.a. de entree, een informatiecentrum annex winkel, een horecavoorziening en twee bedrijfswoningen bevat. Ter ondersteuning van de modeltuinen zal een voor publiek toegankelijke plantenkas worden opgericht met een omvang van ca. 100 m².

Natuur en landschap

De om het terrein liggende bosgebieden zullen in grote lijnen in stand worden gehouden, deze zijn dan ook buiten het onderhavige bestemmingsplan gelaten. Een klein deel van het op het terrein liggende bosgebied (ca. 25.000 m²), met overeenkomstige bestemming zal worden heringericht. Ter compensatie zal 100 % van deze oppervlakte aan bos elders, namelijk tussen de A6 en de Oude Waterlandseweg, worden aangelegd. Op deze wijze wordt tevens tegemoet gekomen aan het inrichtingsplan A6 van Rijkswaterstaat en wordt een groene corridor gecreëerd tussen het Beginbos en het Vliegerpark.

Visueel zal sprake zijn van een vloeiende overgang van parkinrichting naar bospark, mede dankzij de introductie van nieuwe lanen en zichtrelaties.

In de parkaanleg rondom gebouwen en tuinen/terrassen is een aantal lanen, paden en weiden (toernooiveld, schapenweide) voorzien om het geschikt te maken als romantisch décor en als wandelgebied. Er zijn beplantingen voorzien zoals lanen, een heuvelbos en een boomgaard. In sterke mate wordt ingespeeld op de mogelijkheid om gebruik te maken van de ligging aan het water. De Kromme Wetering wordt betrokken bij de parkaanleg door aansluitende waterpartijen in de stedenbouwkundige opzet op te nemen. Daarbij zal het hoofdgebouw, "Kasteel Almere" in het water staan als metafoor van de slotgracht.

Teneinde de relatie tussen het aan te leggen park en het bestaande bosgebied te handhaven zal het terrein niet worden ommuurd. Vanaf het water en vanaf het Fongerspad zal direct zicht op het park bestaan. Dit betekent dat ter afscherming van het terrein – voor zover noodzakelijk - gebruik zal worden gemaakt van materialen die het open landschap intact laten. Te denken valt daarbij aan hekwerk in een historiserende stijl, eventueel afgewisseld met lage muren.

In het algemeen zal het terrein door een ruimtelijk in het landschap passende omheining worden omgeven waarbij sprake is van een aantal mogelijke inritten naar het terrein. Het terrein zal, als park, voor het overgrote deel vrij toegankelijk zijn. Voor de modeltuinen zal entreegeld worden gevraagd. Daarnaast zal het mogelijk zijn om bijvoorbeeld 's nachts of gedurende bijzondere evenementen, het terrein in zijn geheel af te sluiten.



Historische hekwerken



Detail toegangshek

3.3 Afweging en bestemmingen

De begrenzing van het plangebied voor dit bestemmingsplan is zo gekozen dat in het algemeen alleen de gronden met nieuwe ontwikkelingen, die een andere bestemming vereisen, binnen het plangebied vallen. Ongewijzigde bestemmingen zijn grotendeels buiten de planherziening gelaten.

Uit het vorige hoofdstuk, met name in de beschrijving van het actuele gemeentelijke beleid, blijkt dat de onderhavige ontwikkeling van een intensieve recreatieve attractie en hotelaccommodatie prima past in de ontwikkeling die voor het plangebied en het Weteringpark is voorzien. Dit is dan ook de reden waarom het plan door het gemeentebestuur wordt bevorderd en middels het voorliggende bestemmingsplan planologisch wordt ondersteund.

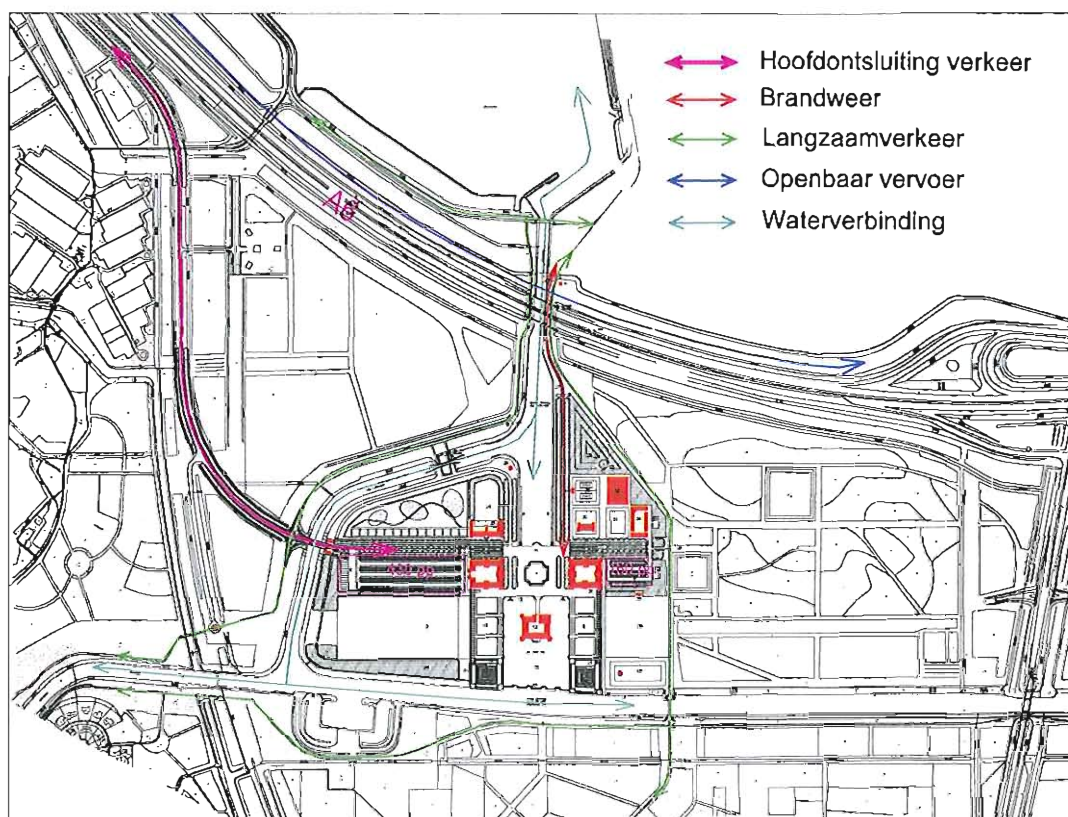
Met name de variatie aan voorzieningen wordt als een pluspunt gezien. Daarnaast wordt onderkend dat voor de continuïteit van het hotel- en congrescomplex de bestemming van het terrein voldoende flexibiliteit ten aanzien van het gebruik dient te bezitten. Om echter een hoogwaardige uitvoering en verdere ontwikkeling te waarborgen zijn met name de waterelementen, de ontsluiting en de bebouwingsclusters (met het oog op verschijningsvorm, ligging en dichtheid) gedetailleerd bestemd.

In het kader van de opheffing van het bordeelverbod wordt momenteel binnen de gemeente Almere op bestuurlijk en ambtelijk niveau een beleid ten aanzien van de consequenties van dit besluit voorbereid. Vooruitlopend op de definitieve vaststelling van het bedoelde prostitutiebeleid kan ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan evenwel worden gesteld dat binnen het plangebied geen prostitutie zal worden toegestaan. Dit is dan ook de reden dat onder de algemene gebruiksbepaling (artikel 10 van de voorschriften), prostitutie expliciet als verboden gebruik van de onbebouwde gronden en gebouwen is genoemd.

In het onderstaande is aangegeven op welke wijze het terrein zal worden ontsloten, hoe het terrein bereikbaar is, op welke wijze tot de verschillende bestemmingen in het plan is gekomen en - indien nodig - wat hiervan de achterliggende reden is.

Ontsluiting van het terrein

Voor de hoofdontsluiting van de locatie zal gebruik worden gemaakt van de bestaande Oude Waterlandseweg, vanaf deze weg zal een aansluiting op het terrein worden gerealiseerd, alsmede een nieuw te bouwen brug over de Kromme Wetering.



Figuur 3.3

Beoogde verkeersontsluiting

In verband met de veiligheid voor bezoekers komend met het openbaar vervoer is de westzijde van het complex voorzien van een toegang. In beginsel is de tunnel onder de A6 alleen toegankelijk voor langzaamverkeer, maar ook de brandweer e.d. kunnen hiervan in noodsituaties gebruik maken.

Voor bestaande en nog te realiseren ontsluitingswegen is de verkeersbestemming opgenomen. Binnen de recreatieve bestemming is met een aanduiding aangegeven dat de

hoofdontsluiting van het complex via de westzijde, vanaf de Oude Waterlandseweg, dient plaats te vinden.

Door uitbreiding van de Kromme Wetering wordt het kasteel vanuit het stadscentrum via het Weerwater ook direct per boot bereikbaar. Bereikbaarheid van het stadscentrum is per watertaxi mogelijk. In de Lange Wetering zullen eveneens aanlegsteigers worden gerealiseerd. Op die wijze wordt het mogelijk om via het kasteelterrein van deze aanlegsteigers over te stappen op de watertaxi naar het centrum van Almere. Er wordt tevens over gedacht om de watertaxi te laten varen naar Almere-Haven. In Almere-Haven kan dan eventueel gebruik worden gemaakt van de veerdiensten op Amsterdam en Huizen. Staatsbosbeheer en het Waterschap hebben ingestemd met de aanleg van aanlegsteigers.

Parkeren en openbaar vervoer

In de beschrijving van het plan is aangegeven dat voldoende parkeervoorziening nodig is om het verwachte aantal bezoekers te kunnen opvangen. Rekening houdend met de ruimtelijke opzet en kwaliteit van het plan is op de plankaart aangegeven waar binnen de recreatieve bestemming parkeerterreinen voor bezoekers en personeel dienen te worden gerealiseerd. Ook is opgenomen in de regeling hoeveel parkeerplaatsen minimaal moeten worden gerealiseerd. Van belang is dat elders op het terrein in beginsel niet wordt geparkeerd, weer in verband met de na te streven ruimtelijke kwaliteit.

Op eigen terrein zijn, ingepast in het groenplan, door de initiatiefnemer voor de bouw van het "Kasteel Almere" ca. 550 parkeerplaatsen en voor ca. 250 rijwielen stalling gepland. In de inrichting van het kasteel en de modeltuinen tezamen wordt rekening gehouden met:

- Een parkeerterrein met een capaciteit van circa 120 plaatsen bestemd voor personeel, leveranciers etc.
- Een parkeerterrein met een capaciteit van circa 430 auto's en 14 autobussen voor bezoekers.
- Op diverse locaties rijwielstallingen met een gezamenlijke capaciteit van circa 250 rijwielen.

Er is een onderzoek ingesteld naar het vervoersmanagement ten behoeve van het hotel- en congrescomplex "Kasteel Almere". Naast de mogelijkheid van openbaar vervoer per bus is gekeken naar alternatief vervoer over water. Ten noorden van de A6 zal een busbaan worden gerealiseerd. In verband met de geplande opening van het "Kasteel Almere" eind 2001 wordt ernaar gestreefd de busbaan eveneens omstreeks die tijd gereed te hebben. Op die wijze kan gebruik worden gemaakt van de ter hoogte van de onderdoorgang van de op de A6 geprojecteerde bushalte. Het Almeerse concept met vrije busbanen, een gemiddelde halte afstand van 600 meter en prioriteitsregelingen op

kruisingen, leidt tot een hoge operationele snelheid.

De busbaan ten noorden van de A6 zal zowel worden benut voor het stadsvervoer als het streekvervoer. De streeklijnen bieden rechtstreekse verbindingen naar 't Gooi, Zeewolde en Amsterdam Zuid – Oost.

De stadslijn die gebruik zal gaan maken van de nieuwe busbaan heeft een frequentie van zes keer per uur en biedt via het busstation 't Oor een verbinding met het NS-station Almere – Stad.

De passagiers met bestemming “Kasteel Almere” kunnen via de onderdoorgang van de A6 het kasteelterrein bereiken.

De afstand tussen deze bushalte en de toegang tot het terrein bedraagt circa 650 meter. Om het bijzondere van de locatie te benadrukken en het publiek te stimuleren is gezocht naar een “passende” wijze van alternatief openbaar vervoer. Deze is gevonden in het vervoer over water. In eigen beheer zal een aantal zogenaamde “Notarisbootjes” gaan varen tussen het kasteel en het Stadscentrum Almere. Deze boten die plaats bieden aan 50 passagiers, kunnen als watertaxi gaan functioneren met een frequentie van twee keer per uur.

Vanuit 't Gooi – de stad Huizen – is het mogelijk om over het Gooimeer Almere – Haven te bereiken (Aqualiner). Aansluitend op de dienstregeling van deze veerdienst zal met een watertaxi via de Lange Wetering “Kasteel Almere” kunnen worden bereikt. De afvaart van deze watertaxi zal eveneens twee keer per uur plaatsvinden.

Recreatie en horeca

Er is voor gekozen om, in verband met de wenselijke samenhang in functies en opbouw, het gehele gebouwen- en tuinencomplex binnen twee hoofdbestemmingen te regelen, dit zijn de bestemmingen Horeca en Recreatie.

Binnen de bestemming “Recreatie” is een aantal aanduidingen opgenomen teneinde de situering van verschillende functies veilig te stellen. Deze aanduidingen zijn op de plankaart aangegeven.

Met de onderliggende recreatieve bestemming wordt beoogd om de recreatieve doelstelling van het gehele gebouwen- en tuinencomplex aan te geven en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit voor de invulling te behouden. Van belang is dat de bebouwing binnen deze bestemmingen ten dienste staat van recreatie en de hotelaccommodatie en niet zal uitgroeien tot nieuwe horeca of tot kantoren die los staan van de recreatieve doelstelling.

De aanduidingen binnen deze bestemming zijn:

- ‘modeltuinen’ (m) om de realisering hiervan te garanderen en te voorkomen dat op deze locatie detailhandel, sportterreinen of dergelijke ontstaan. Binnen deze bestemming is de oprichting van het entreegebouw toegestaan waarbinnen horeca en dienstwoningen als ondergeschikte functies eveneens toelaatbaar worden geacht.
- stallen, koetshuis en rijhal (s) waarbinnen zowel stalling, rijhal als twee dienstwoningen zijn geregeld.
- kunst en cultuur (k) waarin zowel expositie ruimte, administratie, horeca en een bedrijfswoning zijn geregeld.
- daar waar de (p) staat aangegeven worden de portiersloges gesitueerd.
- daar waar de parkeerruimte (par) dient te worden gerealiseerd zijn deze op de kaart aangeduid. Daarbij is een globale begrenzing opgenomen om enige flexibiliteit in omvang en vorm te bieden.
- daar waar doolhof (d) staat aangegeven is een verhoging in het landschap toegestaan (bastions) waar tevens ondergronds gebouwd mag worden.
- daar waar (t) is aangeduid is gebruik van de gronden als tennisbaan toegestaan.
- de (n) geeft de locatie aan waar de gebouwen van de nutsvoorzieningen zullen worden gerealiseerd.
- tot slot staat de (c) voor opslagruimte voor vuil en afval, de container locatie.

Eventuele uitbreidingen van recreatieve onderdelen zoals modeltuinen of eventueel aanvullend dagrecreatief gebruik kan in beginsel binnen de recreatieve doelomschrijving worden gerealiseerd.

De hoofdbestemming “Horeca” is bedoeld voor de hotel- en congresaccommodatie, trouwzalen en restauratie. Tevens wordt in deze bestemming een scala aan in pandige ondersteunende voorzieningen mogelijk gemaakt.

In verband met de ruimtelijke kwaliteit is de situering en omvang van de accommodatie op plankaart vrij gedetailleerd weergegeven.

Bebouwing

Om omvang en situering van de bebouwing te regelen, zijn binnen de betreffende hoofd-bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen tevens het maximale bebouwingspercentage, goothoogte en nokhoogte zijn aangeduid. Van belang is dat architectonisch een eenheid ontstaat, en wordt behouden. Om die reden zijn zowel bebouwingsgrenzen, goot- als nokhoogten opgenomen. Tevens is in deze toelichting geformuleerd dat de bouwstijl van verschillende gebouwen op elkaar dienen te zijn afgestemd.

De bouwhoogten, met als absolute uitschieter de Donjon met ca. 50 meter, wordt ruimtelijk aanvaardbaar gevonden. Dit hangt vooral samen met de omvang van het terrein en omliggende bosgebieden alsmede de ligging van het gebouwen- en tuinencomplex. Het gebouwen- en tuinencomplex is gelegen buiten de bebouwde omgeving, langs grootschalige infrastructuur in de vorm van de rijksweg A6. De zichtbaarheid van het complex is beperkt vooral als gevolg van de ligging temidden van bosgebieden. Slechts op enkele plaatsen, bijvoorbeeld in het verlengde van open zichtlijnen en vanaf de A6, zal het complex zichtbaar zijn. Daarbij is sprake van een bijzondere attractie, een "Landmark" dat gezien mag worden en op bepaalde punten moet worden gezien.

De bebouwingscontouren van de hotelaccommodatie en de omvang van de ondersteunende functies, zoals detailhandel, worden vastgelegd. In beginsel is niet in een verdere uitbreiding van bebouwing voorzien, ook niet middels vrijstelling. De voorgenomen omvang wordt vooralsnog als ruim voldoende beschouwd. Wel is in de regeling enige flexibiliteit ingebouwd ten behoeve van bijzondere bouwkundige elementen zoals torens, serres, overkappingen en dergelijke die tevens bijdragen aan de architectonische kwaliteit.

In onderhavig geval is gemeend dat de omvang van het complex en het benodigde toezicht voor specifieke onderdelen zoals gebouwen, park, tuinen, paarden e.d. reden zijn om totaal 5 dienstwoningen toe te laten. Weer met het oog op de architectonische eenheid is binnen een drietal aanduidingen ('kunst en expositieruimte', 'stallen e.d.' en 'modeltuinen') de integratie van de bedrijfswoningen in de bouwmassa geregeld. Dit mede gelet op de inhoud van de nota "bedrijfswoningen in het buitengebied en groene stedelijke gebieden".

Daarnaast, van een heel andere orde, is op de plankaart de hartlijn van het complex aangeduid ten opzichte waarvan een zekere symmetrie in bebouwing en parkaanleg is vereist. De reden hiervan is dat een klassieke opzet is beoogd die in belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit van het complex uitmaakt. Deze op de plankaart opgenomen as dient tevens als belangrijkste zichtlijn.

Water

Met de aanleg van het gebouwen- en tuinencomplex is voorzien in een paar in het oog springende waterpartijen, deze maken een belangrijk deel uit van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt het terrein omsloten door een tweetal weteringen.

Om deze waterpartijen en weteringen zeker te stellen is hiervoor een aparte bestemming "water" opgenomen. In de Kromme Wetering is een sluis aanwezig. Dergelijke voorzieningen, waaronder ook de nog te realiseren brug en aanlegsteigers zijn binnen de bestemming uiteraard toegestaan.

4. MILIEUASPECTEN

In het kader van de Wet milieubeheer is voor één of meer van de voorgestane activiteiten een melding en of een milieuvergunning noodzakelijk.

Milieu-effectrapportage

Krachtens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 (Stb. 540) dient beoordeeld te worden of vanwege bijzondere milieuhygiënische gevolgen die samengaan met het onderhavige project een milieu-effect rapport noodzakelijk is. Burgemeester en wethouders hebben op 2 november 1999 besloten dat voor het realiseren van de recreatieve en horecavoorzieningen geen milieu-effectrapportage behoeft te worden opgesteld. Ter zake van de voorgestane activiteiten is een rapport opgesteld waarin de kenmerken van de activiteiten, de plaats van de activiteiten, de samenhang van de activiteiten, de samenhang met andere activiteiten en de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn belicht.

Doorslaggevend is de omgeving; er is geen mate van een gevoelig gebied. Het betreft een multifunctioneel bosgebied en geen gevoelig gebied in de zin van specifieke natuurbescherming via Europese, landelijke dan wel provinciale regelgeving of –beleid. De nadelige gevolgen van de activiteiten betreffen in hoofdzaak de gevolgen van aan- en afrijdend gemotoriseerd verkeer. Gelet op de ligging nabij een af- en oprit van de A6, het energiezuinig bouwen en het gebruik van secundaire grondstoffen zijn de nadelige gevolgen van beperkte aard.

Andere wezenlijke factoren zijn het feit dat geen sprake is van cumulatie met andere projecten en dat de geluidsproductie beperkt zal zijn.

Het besluit en het rapport hebben 6 weken ter inzage gelegen, gedurende welke termijn geen bezwaren zijn ingediend. Het besluit is inmiddels onherroepelijk.

Bodem

Ten aanzien van de kwaliteit van de bodem kan worden vermeld, dat een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Daarbij is gebleken, dat er geen reden is om aan te nemen dat de grond niet geschikt zou zijn voor nieuwbouw.

De bouw stuit dan ook niet op milieutechnische bezwaren.

De opzet van het onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm

“Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek”(NEN 5740, oktober 1999).

In dit onderzoek door Fugro Milieu Consult B.V. d.d. 21-12-'99, uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemers, zijn volgende conclusies opgenomen.

- in zowel de boven- als de ondergrond komen verspreid over het terrein licht verhoogde gehalten aan minerale olie en EOX voor. De gehalten aan minerale olie zijn hoogstwaarschijnlijk het gevolg van de aanwezigheid van humuszuren in de grond;
- in het grondwater is voor geen enkele van de onderzochte parameters een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens gemeten.

Op grond van voorgaande blijkt dat de hypothese “niet verdacht” voor het terrein dient te worden verworpen. De gemeten overschrijdingen van de streefwaarde zijn echter dermate gering dan wel van natuurlijke oorsprong, zodat zij vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar vormen voor de voorgenomen bouwplannen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De resultaten geven geen aanleiding beperkingen te stellen aan de gebruiksmogelijkheden van het terrein.

Voor de vrijkomende grond die binnen het plangebied zal worden hergebruikt is geen onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Voor de grond die eventueel buiten het werk zal worden hergebruikt is een onderzoek conform de in het Bouwstoffenbesluit gestelde eisen noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek

In verband met de gewenste realisering van een vijftal bedrijfswoningen is een akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï ex art. 102 Wet geluidhinder uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat als gevolg van de ligging langs de A6 voor alle 5 geprojecteerde bedrijfswoningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden.

Voor de bedrijfswoningen ‘Stallen en koetshuis I’, ‘Stallen en koetshuis II’ en ‘Kunst en expositieruimte’ wordt ook de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) overschreden. In overleg met de initiatiefnemer is echter besloten dat de gevels van deze woningen zullen worden uitgevoerd als een constructie zonder te openen delen en met een in de NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van de constructie en 35 dB(A). Hierdoor behoeft de geluidbelasting van deze gevels niet te worden getoetst aan de grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder.

Daarnaast zal de functie van de ruimten aan de gevels een niet-geluid-gevoelige ruimte (berging of onbenoemde ruimte) betreffen. Ook hierdoor behoeft de geluidbelasting van deze ruimten niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder en worden voor alle bedrijfswoningen de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet overschreden. Voor de bedrijfswoningen waar wel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden is middels een zogenoemde ‘procedure hogere grenswaarde’ bij Gedeputeerde Staten ontheffing aangevraagd. In het verzoek is te kennen gegeven dat de

gevel van de woning van het administratiefcentrum die is gericht op de A6 als een “dove” gevel zal worden uitgevoerd.

Tabel 1:

Maatgevende geluidbelastingen van de bedrijfswoningen ten gevolge van de A6 in 2010 (incl. Aftrek van 3 dB(A) ex art. 103 Wgh). (LBP, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, bedrijfswoningen Kasteel Almere, herziening jan. 2000).

Waarneempunt	Bedrijfswoning	Geluidsbelasting (dB(A)) voor de waarneemhoogte			
		5,0 m	5,5 m	6,0 m	8,0 m
4	Stallen en koetshuis I	-	-	48	56
5	Stallen en koetshuis I	-	-	53	53
6	Stallen en koetshuis II	-	-	49	56
7	Stallen en koetshuis II	-	-	55	56
8	Administratief centrum	-	57	-	-
9	Administratie centrum	-	54	-	-
10	Modelluinen en restaurant I	53	-	-	-
11	Modelluinen en restaurant I	54	-	-	-
12	Modelluinen en restaurant I	50	-	-	-
13	Modelluinen en restaurant II	55	-	-	-
14	Modelluinen en restaurant II	50	-	-	-

Geurhinder

In verband met de aanwezigheid van een ‘stoeterij’ en bijbehorende mestopslag dient in gevolg van jurisprudentie ter zake een afstand van 50m tot de in de omgeving gelegen stankgevoelige objecten (woningen van derde e.d.) te worden aangehouden ongeacht het aantal dieren en de categorie indeling van de omgeving.

In de omgeving van het complex zijn geen stankgevoelige objecten aanwezig zodat aan deze eis ruimschoots wordt voldaan. Wel zijn in het koetshuis twee bedrijfswoningen geprojecteerd. Dit levert met betrekking tot geurhinder echter geen beperkingen op, omdat er sprake is van één inrichting.

Water

Voor wat betreft het waterpeil, wordt in overleg met het Waterschap Zuiderzeeland aangesloten op het Weerwater. Vanuit de Lange Wetering zal via een cascade op de verbindingsmuur mechanisch water worden opgepompt in de kasteelvijver. Vanuit de kasteelvijver zal het water door middel van een duiker op het Weerwater worden gepompt.

Voor het bouwen in en langs de Lange Wetering is een vergunning ingevolge de Keur vereist.

Gelet op de diepte van de vijver (circa 3 meter) wordt de waterkwaliteit gewaarborgd.

Boscompensatie

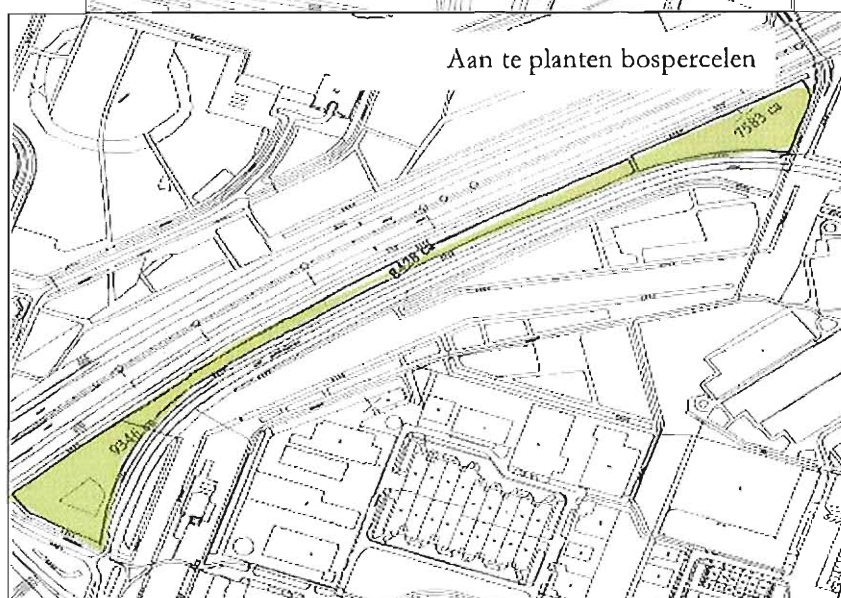
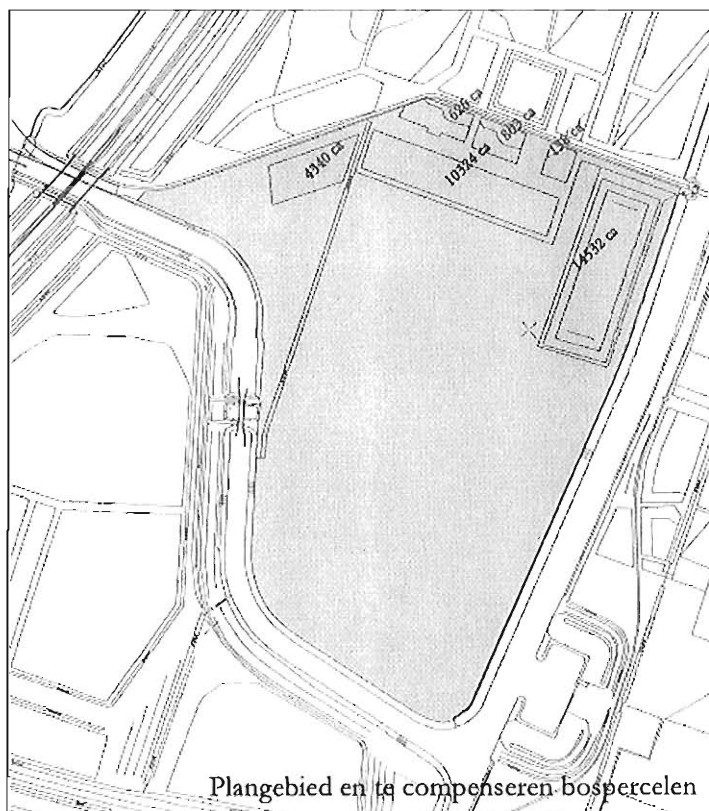
In het plangebied bevinden zich zes bospercelen, ten aanzien waarvan Staatsbosbeheer heeft aangegeven dat deze in geval van het toekennen van de bestemming recreatie aan de desbetreffende gronden en het rooien van de bomen, elders moeten worden gecompenseerd. Deze verplichting tot 100 % compensatie vloeit voort uit de Boswet.

De betreffende bospercelen zijn gelegen langs het Fongerspad en hebben een grootte van 626 ca. 803 ca., 138 ca. 4340 ca. 10324 ca. en 14532 ca. De drie percelen met de geringste omvang, gesitueerd direct grenzend aan het Fongerspad zijn momenteel ingeplant met beuken en populieren. De op de bedoelde percelen staande beuken worden gehandhaafd terwijl de populieren – zonder compensatie elders – zullen worden gerooid.

De op het perceel ter grootte van 4340 ca staande bomen zullen eveneens worden gehandhaafd en worden ingepast in de ter plaatse voorgestane ontwikkeling, te weten het realiseren van een heuvel met daarin ondergebracht de gebouwen voor de nutsvoorzieningen.

De resterende twee bospercelen – ter grootte van 10324 ca. en 14532 ca. – zullen worden gecompenseerd op de strook grond gelegen tussen de A6 en de Oude Waterlandseweg en op het eveneens tussen de A6 en de Oude Waterlandseweg gelegen slibdepot, dat zal worden opgeheven. De gronden waarop de aanplant plaats zal vinden hebben een oppervlakte van 9346 ca., 8428 ca. en 7583 ca. De op de desbetreffende gronden rustende bestemmingen “verkeersdoeleinden” en “recreatie” zullen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan “De Steiger en De Paal” – het gebied globaal gelegen ten westen van de Oude Waterlandseweg en ten zuiden van de A6 - worden gewijzigd in de bestemming “bos”. Met de herziening van het bestemmingsplan De Steiger en De Paal zal in de loop van het jaar 2000 een aanvang worden gemaakt. Het vorenstaande laat onverlet dat, nu de geldende bestemmingen “verkeersdoeleinden” en “recreatie” de aanleg van groen toelaat, de bomen vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan De Steiger en De Paal zullen worden ingeplant.

Voor een overzicht van te compenseren en in te planten percelen zie onderstaande figuren.



5. TOELICHTING OP PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN

Op de plankaart en in de voorschriften is een planologische en juridische regeling opgenomen voor het nog te ontwikkelen hotel en congrescomplex "Kasteel Almere". Het terrein heeft een viertal bestemmingen gekregen met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Het betreft de bestemmingen "Horeca", "Recreatie", "Verkeer" en "Water".

Artikel 4 Horeca

De horecafunctie is specifiek gericht op het bieden van een hoogwaardige hotelaccommodatie, om die reden is hiervoor een aparte bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming bestaat de nodige flexibiliteit ten aanzien van de in pandige ondersteunende functies, zoals winkeltjes, een kapper, een zilver- en goudsmid, een reisbureau etc..

De hoofddoelstelling van de horecabestemming is het bieden van hotel- en restaurant accommodatie en vergader- en congresruimte. De detailhandelfunctie dient te allen tijde ondergeschikt aan de horeca te blijven om reden waarvan een maximum is gesteld aan het totale vloeroppervlak van deze functie. Daartoe is in de algemene beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3 voorgeschreven dat niet meer dan 10% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de gebouwen met de bestemming Horeca, mag worden aangewend voor detailhandel. Binnen deze randvoorwaarde is de verdeling van de winkelvoorzieningen over de drie gebouwen vrij gelaten.

Op de plankaart zijn drie bestemmingsvlakken voor horecadoeleinden opgenomen die ruimtelijk bij elkaar horen. Op de plankaart zijn zowel de maximale goothoogte als de maximale nokhoogte opgenomen. Voor de Donjon is met behulp van scheidingslijnen op de plankaart een afwijkende goot- en nokhoogte opgenomen. Ook voor de andere torens is met behulp van een aanduiding op de plankaart een afwijkende goot-, nokhoogte en dakhelling mogelijk gemaakt. Van belang is dat een vrij hoge kapconstructie mogelijk is (met een dakhelling van maximaal 60°), waarbinnen diverse verdiepingen kunnen worden gerealiseerd.

Artikel 5 Recreatie

In hoofdzaak is de recreatieve bestemming van toepassing, in het geheel dient het complex een recreatieve attractiewerking te hebben. Alle overige functies zijn een nadere invulling van de recreatieve doelstelling of zijn hieraan ondergeschikt.

De omvang van de bebouwing en de specifieke gebruiksfuncties zijn op de plankaart vastgelegd. Ook in de voorschriften zijn hiertoe regelingen opgenomen.

De overige gronden kunnen ingericht worden voor park- en tuinaanleg alsmede voor de nodige ontsluiting en parkeerruimte. Ook is het oprichten van decoratieve bouwwerken en gebouwtjes geregeld. Omdat hierin een zekere flexibiliteit nodig is en het op

voorhand niet wenselijk is om de exacte locatie van deze bouwsels te bepalen, is hiervoor een maximale oppervlaktemaat opgenomen voor de gezamenlijke decoratieve bouwwerken en gebouwtjes.

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen voor de specifieke gebouwen (café-restaurant t.b.v. modeltuinen, doolhof/bastion, kunst- en expositieruimte, stallen en rijhal, portiersloges) waarvan de exacte locatie van belang is en zijn aanduidingen opgenomen voor specifieke gebouwen en functies waarvan de exacte locatie nog niet vaststaat. Gebouwen en bouwwerken (afvalcontainers, nutsvoorzieningen, fontein) waarvoor alleen een aanduiding (zonder bouwvlak) is opgenomen zijn ter plaatse van de aanduiding toegestaan of in de onmiddellijke nabijheid daarvan. Verder is de oppervlakte van deze gebouwen en bouwwerken in de voorschriften gemaximeerd. Functies (zoals parkeren, modeltuinen, tennisbanen) waarvoor met behulp van scheidingslijnen een vlak is aangeduid, zijn uitsluitend binnen het vlak toegestaan.

In het tweede lid zijn ook mogelijkheden opgenomen om ondergronds te bouwen. Binnen het bouwvlak mag tot een diepte (verticaal) van 7 meter worden gebouwd. Deze diepte is gebaseerd op het inrijden van grote vrachtwagencombinaties.

Artikel 6 Verkeer

De bestemming verkeersdoeleinden maakt de aanleg van de hoofdontsluiting van de Oude Waterlandseweg naar het recreatieterrein mogelijk. In beginsel zijn hier alle verkeerskundige voorzieningen alsmede verlichting toegestaan.

De ontsluiting dient wat betreft de inrichting wel te voldoen aan het profiel zoals vastgelegd op de plankaart. Het doel is een statige uitstraling te bewerkstelligen door de aanleg van een dubbele bomenlaan.

De verkeersbestemming aan de oostzijde van de recreatieve bestemming dient om de bestaande langzaamverkeersroute planologisch veilig te stellen.

Artikel 7 Water

Het plangebied kent verschillende weteringen alsmede enige geplande waterpartijen. De waterpartijen maken een wezenlijk onderdeel uit van de parkopzet.

Om graaf- en andere werkzaamheden ten behoeve van de waterpartijen mogelijk te maken alsmede om deze voor de toekomst veilig te stellen is op de plankaart een aparte bestemming "water" opgenomen.

Binnen deze bestemming is het in de voorschriften mogelijk gemaakt om aanlegsteigers, sluis, beschoeiingen, brugconstructies e.d. aan te leggen en in stand te houden. Daarmee wordt het recreatieterrein optimaal bereikbaar gemaakt. Met nadruk zij er op gewezen dat één en ander niet ten koste mag gaan van de vrije doorvaart.

6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

6.1 Inspraak

Het voorontwerp heeft van 10 april 2000 tot en met 8 mei 2000 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

6.2 Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het artikel 10-overleg toegezonden aan een groot aantal instanties. De volgende instanties hebben een reactie teruggezonden: Hoofd Afdeling ROV van de provincie Flevoland, Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord-West, Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied, Waterschap Zuiderzeeland, Nederlandse Spoorwegen Rail Infra Beheer, Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland, Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, NV Nederlandse Gasunie, Tennet bv, Politie district Almere t.a.v. preventie-adviseur Keurmerk veilig wonen, Milieuraad Almere, KPN Telecom Rayon Midden afdeling UTN Leidingbeheer.

Voorzover er inhoudelijk op het plan is gereageerd zijn de reacties hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

1. REACTIE Hoofd Afdeling ROV van de provincie Flevoland

Niet gemotiveerd is waarom in afwijking van de provinciale nota "Bedrijfswoningen in het buitengebied en groene stedelijk gebieden" 5 bedrijfswoningen in het plan zijn opgenomen.

beantwoording:

Het is niet eenvoudig om het onderhavige project een plaats te geven binnen de bestaande beleidskaders. Het is tenslotte al meer dan een eeuw geleden dat het laatste kasteel in Nederland werd gebouwd. Daarnaast is ook de omvang van het project uitzonderlijk. Met name de kasteelgebouwen zijn grootschalig (de Donjon bereikt een hoogte van maar liefst 50 meter). In het "Kasteel" zijn 3 bedrijven gevestigd. Het

hotel- en congrescomplex, de modeltuinen in combinatie met een café-restaurant en de stallen met rijhal. Het hotel is een continubedrijf waar het gehele jaar door, 24 uur per dag en 7 dagen in de week voldoende personeel beschikbaar moet zijn. De modeltuinen/café-restaurant en de stallen/rijhal maken deel uit van de hotelvoorzieningen en zijn dus ook het gehele jaar door 7 dagen in de week geopend (daarnaast zijn ze ook toegankelijk voor bezoekers die niet in het hotel verblijven). Daar komt bij dat in de stallen/rijhal met levende have wordt gewerkt waar verzorging en toezicht dag en nacht noodzakelijk zijn. Ook de combinatie van modeltuinen/ontvangstruimte en café-restaurant is gelet op het verwachte aantal bezoekers zo intensief dat de huisvesting van een tweede huishouden gerechtvaardigd is. Tenslotte maken de omvang van het complex (circa 24 hectare) en de relatief afgelegen ligging, "Het Kasteel" gevoelig voor vandalisme en andere criminaliteit. Vooral de twee parkeerplaatsen, gelegen op afzonderlijke delen van het terrein, zijn hiervoor gevoelig. Vanwege deze veiligheidsaspecten is 24 uur per dag toezicht noodzakelijk en is één algemene beheerderswoning op het complex voorzien. Al met al is de huisvesting van 5 huishoudens op het kasteelcomplex noodzakelijk.

Het is van belang om in paragraaf 2.1 onder "Natuur en landschap" op te merken dat het gebied geen deel uitmaakt van de provinciale ecologische hoofdstructuur zoals opgenomen in het provinciale ontwerp-Omgevingsplan.

beantwoording:

Deze opmerking zal in de toelichting worden verwerkt.

Onder het locatiebeleid in paragraaf 2.2. van de toelichting, zou aangegeven kunnen worden hoe het onderhavige kasteelcomplex in dit beleid kan worden ingepast.

beantwoording:

Deze opmerking zal in de toelichting worden verwerkt.

In de figuren in paragraaf 2.1. van de toelichting is niet aangegeven waar de genoemde wegen en watergangen zijn gesitueerd.

beantwoording:

In de toelichting zal een figuur worden opgenomen waarin de namen van de genoemde wegen en watergangen leesbaar zijn.

De aanwezige sluis in de Korte Wetering zal een snelle watertaxiverbinding met het centrum van Almere, zoals in hoofdstuk 3 van de toelichting genoemd, frustreren.

beantwoording:

Om de sluis in de Kromme Wetering te omzeilen zullen reizigers die met de watertaxi van het centrum van Almere naar Almere haven willen, moeten overstappen op Kasteel Almere. In de Lange Wetering komen de aanlegsteigers voor de watertaxi's naar Almere Haven en in de Kromme Wetering, voorbij de sluis, komen de steigers voor de watertaxi naar het centrum van Almere.

De oppervlakte te compenseren bos in paragraaf 3.2. van de toelichting (16.000 m²) correspondeert niet met de oppervlakte genoemd op blz. 36 van de toelichting (25.000 m²).

beantwoording:

De te compenseren bosoppervlakte bedraagt circa 25.000 m². Paragraaf 3.2. zal worden aangepast.

Geadviseerd wordt om in hoofdstuk 4 aan te geven hoe de MER-beoordelingsprocedure is uitgevoerd.

beantwoording:

De toelichting zal overeenkomstig het advies worden aangepast.

In paragraaf 3.3. "Water" wordt aandacht voor de afvoer en behandeling van afvalwater gemist.

beantwoording:

Deze aandachtspunten zullen in de verdere uitwerkings- en inrichtingsplannen worden opgenomen en horen naar onze mening niet in een bestemmingsplan thuis.

Niet gemotiveerd is waarom in artikel 4, lid 2, onder C, sub 2, van de voorschriften een vrijstelling is opgenomen voor een bouwdiepte van 10 meter bij ondergronds bouwen.

beantwoording:

De vrijstelling is bij nader inzien overbodig. Volstaan kan worden met een maximale bouwdiepte van 7 meter bij recht. Deze diepte is gebaseerd op het laden en lossen van vrachtwagencombinaties, waarbij met name de hoogte van de inrit bepalend is.

Door het gebruik van scheidingslijnen en een zichtlijn/centrale as is de gelding van de hoogtematen op de plankaart in de bestemming Horeca niet duidelijk. Ook is door de plaatsing van de bestemmingsaanduiding H (Horeca) buiten het bouwvlak niet duidelijk waar mag worden gebouwd.

beantwoording:

De plankaart zal worden aangepast.

2. REACTIE Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied.

De minister benadrukt nogmaals dat zij de voorgenomen ov-ontsluiting (busbaan met een halte ter hoogte van het kasteel) van groot belang acht. Verder geeft zij aan te kunnen instemmen met de maatgevende uitgangspunten (toekomstige verbreding van de A6 naar 2x3 rijstroken) in het akoestisch onderzoek "wegverkeerslawaaï". Tot slot vraagt zij nog eens aandacht voor de tijdig levering van de verkeersgegevens (verkeersregelingsinstallatie aansluiting Oude Waterlandseweg-A6) en het bedrijfsvervoersplan.

beantwoording:

De opmerkingen zullen niet aan onze aandacht ontsnappen.

3. REACTIE Waterschap Zuiderzeeland

De voorkeur van het waterschap gaat uit naar een waterbestemming voor de oevers langs de Kromme en Lange Wetering in verband met het bergend vermogen. Verder wordt aanbevolen het hoge peil aan te houden voor de Kasteelvijver.

beantwoording:

Bij het leggen van de bestemming "Water" en "Recreatie" is rekening gehouden met de eigendomssituatie. In overleg met het waterschap zal de bestemming voor de oevers niet worden gewijzigd. In het overleg van 23 mei 2000 (met o.m. het Waterschap) is afgesproken om in de kasteelvijver het lage peil aan te houden.

4. REACTIE Milieuraad Almere

De Milieuraad wijst er op dat het kasteelcomplex pal in de ecologische bosverbinding ligt vanaf het Kromslootpark via het beginbos naar de Almeerderhout. Om die reden verzoekt de Milieuraad om bij de inrichting van de oevers van de Wetering op de aangegeven plaatsen rekening te houden met de oversteek van kleine dieren, bij de beide aangegeven verbindingen de oversteekruimte zonder bos zo klein mogelijk te houden en hekken te plaatsen bij het fietspad en de busbaan zodat er geen kleine dieren worden aangereden.

beantwoording:

Zoals in het overleg met de Milieuraad van 23 mei 2000 naar voren is gebracht zal bij de uitvoering van één en ander rekening worden gehouden met de naar voren gebrachte punten.

5. REACTIE Politie district Almere t.a.v. preventie-adviseur

De politie brengt in haar reactie opmerkingen naar voren over de bereikbaarheid, openbare verlichting, parkeren, verkeersveiligheid, openbare orde, openbaar groen, bebouwing, toezicht en extern advies.

beantwoording:

Bij de uitvoering van het plan zal de nodige aandacht worden besteed aan de naar voren gebrachte onderwerpen.

6.3 Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ex artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, van 31 juli tot en met 28 augustus 2000 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp kenbaar gemaakt..

6.4 Gewijzigde vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen van 31 juli tot en met 28 augustus 2000 is bij de vaststelling op één onderdeel ambtshalve gewijzigd. In het kader van de opheffing van het bordeelverbod bereidt de gemeente Almere namelijk een prostitutiebeleid voor. Vooruitlopend daarop is bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan bepaald dat prostitutie niet is toegestaan.

6.5 Economische uitvoerbaarheid

De in dit bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingen komen voort uit een particulier initiatief.

De gronden voor het Kasteel Almere worden door de gemeente Almere uitgegeven aan de initiatiefnemer, waarbij de kosten van de ontsluiting van het terrein alsmede andere hiermee gepaard gaande kosten geheel voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Voor het project is in opdracht van initiatiefnemer een marktverkenning en haalbaarheidsonderzoek verricht. Op grond van de zeer positieve resultaten van dit onderzoek is de financiering van het project veiliggesteld. Verwacht wordt dat binnen enkele jaren een sluitende exploitatie zal worden bereikt.

Figuur 3.1 Inrichtingsplan

1. poort
2. oprijlaan
3. follie als uitkijktoren
4. brug
5. portiersloge's
6. parkeerterrein bussen
7. parkeerterrein bezoekers
8. parkeerterrein personeel
9. aanlegplaats watertaxi, rondvaartboten
10. aanlegplaats lange wetering
11. entreeplein met fontein
12. steigers voor roeiboten
13. kasteel
14. terras
15. kasteelvijver
16. pad over water tussen bastions
17. doolhoven op bastions
18. tuinen oost
19. tuinen west
20. berceau
21. weide/ruitersportveld
22. bergruimte/stalling
23. groensingel
24. kruidentuin
25. kweekkas
26. entree modeltuinen/restaurant/
verkoopcentrum met twee woningen
27. duiventil
28. follies
29. bosheuvel
30. tennisbanen
31. expositiegebouw met kantoorruimte en
bedrijfswooning
32. buitenbak paardrijden
33. overdekte trainingsruimte paarden
34. tredmolen
35. stallen en koetshuis met twee dienstwoningen
36. mestopslag
37. achteringang
38. containeropslag en chemisch afval
39. schapenstal
40. schapenweide
41. boomgaard met prieel
42. halteplaats openbaar vervoer 'Kasteel Almere', plaats n.t.b.
43. trafo

© 2000, Landscape studio Theo van 't Klooster, Eemnes

<p>T. P. M. van 't Klooster BNT Landscape studio Landschapsarchitect A+B</p>		<p>Wakkenrand 152 3755 DG Eemnes T. 035 - 538 77 70 F. 035 - 531 71 88 E-mail: Theo@Landscapestudio.nl</p>	
<p>project: Kasteel Almere opdrachtgever: Tjits Blom Vastgoed b.v. Bramenberg 3 3755 BT Eemnes werkonderdeel: Definitief ontwerp</p>	<p>projectnummer: 990255 bladnummer: 0-DO-02 datum: 27-12-99 datum gewijzigd: 11-02-00 formaat: A3 school: n.v.l.</p>		