

Inhoudsopgave bestemmingsplan Staatsliedenwijk Midden

Toelichting	pagina
1. Inleiding	2
2. Beleidskader	5
3. Ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied	13
4. Juridische planbeschrijving	30
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6. Overleg ex artikel 10 Bro	35

Bijlagen:

verslag informatieavonden

verslag hoorzitting d.d. 4 november 2004

passages uit onderzoek Flora- en Faunawet 2Z7

Voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	5

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 3	Kantoordoeleinden(K)	6
Artikel 4	Woondoeleinden (W)	7
Artikel 5	Verkeersdoeleinden(V)	8
Artikel 6	Verblijfsgebied(VG)	9
Artikel 7	Groendoeleinden(GR)	10
Artikel 8	Water (W)	11

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 9	Percentages en dubbeltelbepaling	12
Artikel 10	Hoogteaanduidingen	13
Artikel 11	Overschrijding bouwgrenzen	14
Artikel 12	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	15
Artikel 13	Algemene wijzigingsbevoegdheden	16
Artikel 14	Gebruik van gronden en bouwwerken	17
Artikel 15	Overgangsbepalingen voor gebruik in strijd met het plan	18
Artikel 16	Overgangsbepalingen voor bouwen in strijd met het plan	19
Artikel 17	Strafbepaling	20
Artikel 18	Titel	21

Bijlagen:

Staat van Horeca-activiteiten.

1. Inleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan

Het gebied Staatsliedenwijk-Midden, ook wel “de locatie achter Leaseplan” genoemd is een gebied dat tot nu toe niet is bebouwd. Het is een zogenaamd “restgebied” dat in het geldende bestemmingsplan bestemd was voor woningbouw met een hoge dichtheid.

Door de ligging in de nabijheid van het stadscentrum heeft het gebied potentie voor realisering van bijzondere bebouwing. Met de groei van Almere bestaat nu de behoefte het gebied in te vullen met kantoorbebouwing die door individuele bouwers wordt gerealiseerd. Tevens is een gedeelte van gebied bestemd voor de uitbreiding van het kantoor van Leaseplan. Tenslotte wordt op de locatie studentenhuisvesting gerealiseerd.

Gelet op de ligging van het gebied wordt uitgegaan van een intensief ruimtegebruik door een efficiënte verkaveling van de ruimte, waarbij toch een hoge kwaliteit van de ruimtebeleving is nagestreefd.

Het gebied maakte eerder onderdeel uit van het bestemmingplan Kruidenwijk, vandaar dat het gebied bekend stond als Kruidenwijk 2Z7.

Met de herziening van de gebiedsindeling heeft het college besloten het onderstaand gebied op te nemen in Staatsliedenwijk en daarmee is de benaming Kruidenwijk vervallen.

Het college heeft op 9 mei 2000 met het ontwikkelingsplan “Kruidenwijk 2 E 2, Zuidoost”, waarin bovenstaande ontwikkeling is beschreven, ingestemd.

Plangebied

Het plangebied heeft een grootte van 3,5 ha en wordt begrensd door:

Noordzijde

De Oregonoweg, dit is een buurtontsluitingsweg voor Kruidenwijk.

Oostzijde

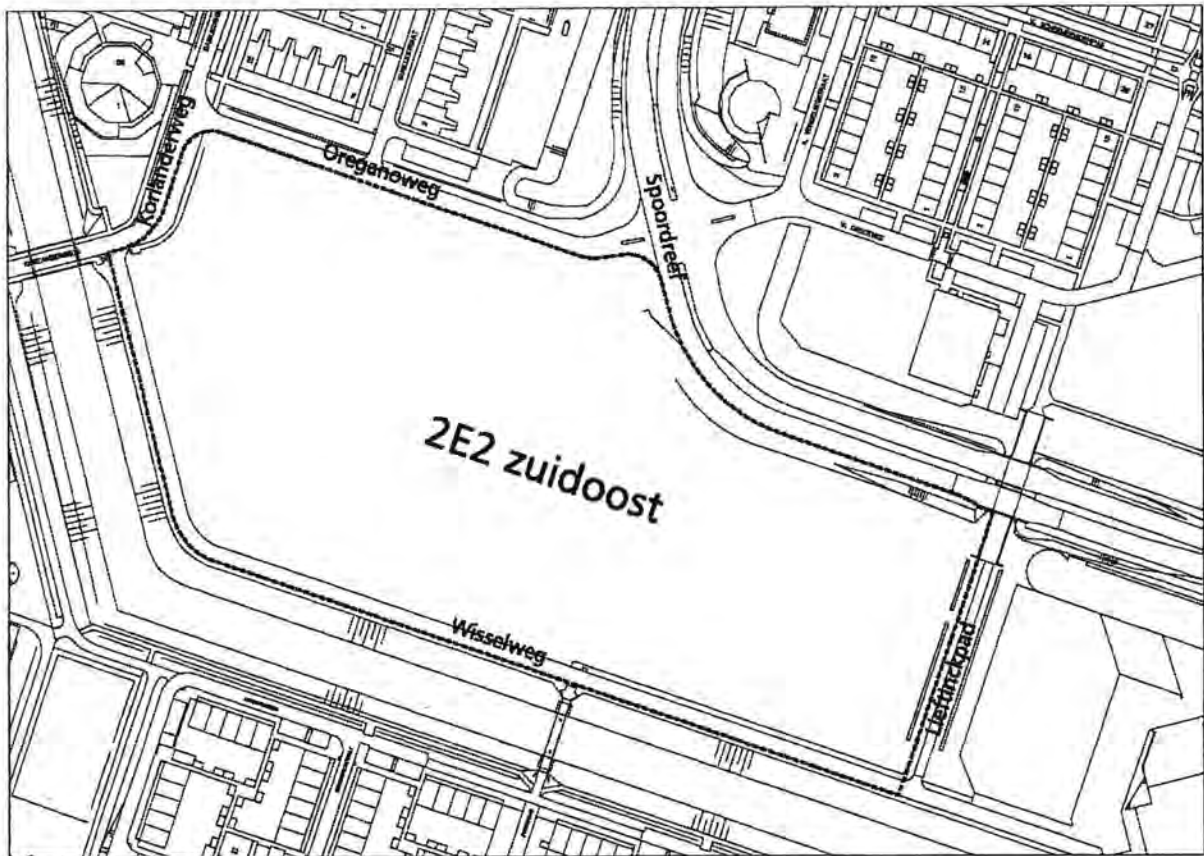
De Spoorreed en het daaraan gelegen kantoorgebouw van Leaseplan.

Zuidzijde

De Wisselweg met gracht, en aan de overzijde van deze gracht de bebouwing van de Staatsliedenwijk; de Koninginneweg en de Regentesseweg.

Westzijde

Hier wordt de grens gevormd door de bebouwing van Kruidenwijk, het kinderdagverblijf aan de Pepermuntstraat en de uitlopers van het Beatrixpark.



Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied Staatsliedenwijk Midden geldt het bestemmingsplan "Kruidenwijk" goedgekeurd op 27 juli 1983. Ter plaatse geldt de bestemming "uit te werken gebied voor woondoeleinden".

Voor het gebied geldt een wijzigingsbevoegdheid teneinde woningen in een hogere dichtheid te mogen bouwen dan werd voorgeschreven voor de rest van Kruidenwijk. Ook zou het mogelijk zijn om deze woningen 100% gestapeld te mogen bouwen.

In 1997 is een nieuw bestemmingsplan voor Kruidenwijk gemaakt, waarbij het gebied buiten beschouwing is gelaten.

Een strook gelegen in het noordelijk en westelijk gedeelte van het plangebied valt echter wel binnen het bestemmingsplan uit 1997.

Met het onderhavige bestemmingsplan zal dus ook deze strook worden herzien.

Planvorm

Hoewel in het ontwikkelingsplan sprake is van een vrij gedetailleerd stedenbouwkundig plan, zijn er nog geen definitieve ontwerpen van de gebouwen. Het is de bedoeling om grond uit te geven voor individuele kantoorbebouwing. Daarom is gekozen voor een bestemmingsplan waarin alleen de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied juridisch zijn vastgelegd. Er worden wel bestemmingen opgenomen op grond waarvan rechtstreeks kan worden gebouwd. Alhoewel het bestemmingsplan gedetailleerde voorschriften bevat is getracht met deze voorschriften optimale flexibiliteit voor de ontwikkeling van het gebied te bereiken.

2. Beleidskader

2.1 Nationaal beleid

(Actualisering) Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra

Het vigerende ruimtelijke ordeningsbeleid van het rijk is vastgelegd in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). De VINEX en de actualisering daarvan voor de periode 2005-2010 bevatten woningbouwtaakstellingen voor Flevoland. Voor Flevoland wordt de beschikbare uitbreidingsruimte binnen de bebouwingscontouren geschat op circa 17.000 woningen, 100 ha bedrijfsterrein en 100.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak) kantoren. Algemeen uitgangspunt hierbij is dat provincies, kaderwetgebieden en gemeenten voldoende ruimte moeten reserveren om deze opgave voor wonen en werken te kunnen realiseren.

Vanwege de complexiteit van het ruimtelijke vraagstuk zal mede voor Almere/Flevoland een gebiedsstudie worden ondernomen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van Almere op lange termijn (na 2010), waarbij ook de ontsluitingsproblematiek van Zuidelijk Flevoland wordt betrokken. Vanuit het nationaal ruimtelijk beleid zijn aan de gebiedsstudie Almere/Flevoland de volgende voor Almere relevante uitgangspunten meegegeven:

- aanleg van Almere Poort;
- bevorderen van de werkgelegenheidsontwikkeling in Flevoland;
- verbeteren van de bereikbaarheid van Flevoland via weg en rail;
- tot 2010 door verbetering van de hoofdinfrastructuur tussen de A6 en de A9 via de A1 conform resultaten strategische verkeerskundige verkenning CRAAG-studie.

De gebiedsstudie geeft op basis van de ontwikkelingsmodellen uit de Oostflankstudie en het stedelijk model voor Almere voor de periode na 2010 gefaseerd de consequenties aan voor:

- de structuur en de doelmatigheid van zowel het hoofdwegennet als het OV-net;
- de centrumvoorzieningen van onder andere Almere;
- het evenwicht in de ontwikkeling van woon- en werklocaties.

Met de ontwikkeling van de werklocatie in Staatsliedenwijk Midden wordt een nieuwe werklocatie toegevoegd.

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening

In december 2000 heeft het Kabinet de nota "Ruimte maken, Ruimte delen" als voornemen uitgebracht; de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Dit is deel 1 van de zogenaamde "Planologische Kernbeslissing" (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid. Na inspraak en bestuurlijk overleg (deel 2) neemt de regering een standpunt in (deel 3) waarover de Tweede Kamer en de Eerste Kamer zich vervolgens uitspreken. Ten slotte wordt de definitieve PKB vastgelegd in deel 4.

Er is op dit moment sprake van grote ruimtevrage, elkaar verdringende functies en steeds meer behoefte aan kwaliteit. Uitgangspunt van de Vijfde Nota is zuinig ruimtegebruik met behoud van ruimtelijke contrasten; ruimtelijke kwaliteit, verschillen en decentralisatie. Om dit te bereiken zijn een aantal beleidsinstrumenten in het leven geroepen. Op het *locatiebeleid* zal hieronder nader worden ingegaan.

In de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening werd het ABC- locatiebeleid geïntroduceerd waarbij het terugdringen van het groeiende autogebruik een belangrijke doelstelling was. Daarnaast was er een specifiek locatiebeleid voor grootschalige en perifere detailhandel (bekend als het PDV/GDV-beleid) dat vooral gericht was op bescherming van de bestaande centra. In de praktijk doen zich knelpunten voor met betrekking tot deze vormen van beleid, voornamelijk terug te voeren op de eenzijdigheid van de doelstelling en de weinig flexibele gehanteerde normen. Die laten te beperkte mogelijkheden voor regionale differentiatie en lokaal maatwerk.

De doelstelling van het *nieuwe locatiebeleid*, zoals geformuleerd in de *Vijfde Nota* is een zodanige vestiging van bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de vitaliteit van de stedelijke netwerken en de steden en dorpen. Hierbij spelen naast bereikbaarheid ook economische ontwikkelingsmogelijkheden (bieden van ruimte voor werkgelegenheid door het creëren van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen), ruimtelijke kwaliteit (waaronder efficiënt ruimtegebruik, kwaliteit en variatie in vestigingsmilieus, functiemenging) en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies, geluid). Buiten de rode contouren is geen vestiging van bedrijven en voorzieningen toegestaan. Binnen de rode contouren worden drie typen vestigingsmilieus onderscheiden:

- centrummilieu: concentraties op en rond de knopen in het stedelijke netwerk (bijvoorbeeld stationsomgeving, binnenstad, stadsdeelcentrum);
- specifieke werkmilieus: bedrijventerreinen en multimodale locaties langs vervoersassen en bijzondere winkel- en recreatiecomplexen;
- gemengde milieus: kleinschalige centra op wijk- en buurtniveau en individuele verspreide vestigingen.

Het deelgebied Staatsliedenwijk Midden behoort tot het centrummilieu.

Met dit nieuwe locatiebeleid zullen de rijksnormen zoals die er nu zijn voor de indeling van locaties ("ABC") en voor het gebruik daarvan (zoals parkeernormen, branchebeperingen of minimale vloeroppervlakten) komen te vervallen. Het rijk wil wel intensief ruimtegebruik bevorderen. Dit houdt in dat ten opzichte van de huidige situatie over het geheel genomen op hetzelfde grondoppervlak een groter vloeroppervlak wordt gerealiseerd. In het stedelijk gebied dienen minimum bouwhoogten te worden vastgesteld. Aan gemeenten wordt gevraagd een actief onderling afgestemd parkeerbeleid te voeren, gericht op meer betaald parkeren en het voorkomen van parkeeroverlast.

Bedrijfslocatiemonitor- Regionale verkenningen 2010

In deze publicatie van de ministeries van VROM, EZ en V&W (1998) is per regio de aard en omvang van de ruimtevrage, voortkomend uit de groei van het bedrijfsleven, verkend tot 2010. Dat is gebeurd bij verschillende economische scenario's, zodat rekening is gehouden met de onzekerheid die inherent is aan toekomstverwachtingen. De berekende ruimtevrage (op basis van ongewijzigd beleid) is hierbij vergeleken met het aanbod dat uit de plannen voor nieuwe bedrijfslocaties kan worden afgeleid. De gegevens, die betrekking hebben op de gehele provincie Flevoland, geven aan dat in alle scenario's tussen 1995 en 2010 rekening gehouden moet worden met een toenemende ruimtevrage naar bedrijventerreinen. De belangrijkste ruimtevrage sectoren zijn de groothandel, de vervoerssector en de zakelijke diensten. De behoefte aan industrieterreinen en distributieterreinen is relatief klein.

Met de ontwikkeling van Staatsliedenwijk Midden wordt voldaan aan de ruimtevrage voor de sector zakelijke diensten.

Nota Ruimtelijk-economisch beleid, Dynamiek in netwerken

In deze nota uit 1999 worden nieuwe beleidslijnen geschetst om het vestigingsklimaat te versterken. Het kabinet wil met deze nota de samenwerking met provincies en gemeenten bevorderen en aan de versterking van de ruimtelijk-economische structuur van ons land een nieuwe impuls geven. Het beleidsinstrumentarium wordt vernieuwd en uitgebreid, onder meer met een nieuwe tenderregeling voor provinciale investeringsprogramma's en een stads economiebudget.

Het nieuw geformuleerde beleid kent twee pijlers: het ruimtelijk-economisch netwerk versterken en de economische potenties in de regio's benutten. Deze uitgangspunten zijn vervolgens vertaald in een aantal concrete beleidsacties. Een in dit kader belangrijke doelstelling is het zorgen voor voldoende ruimte voor economische activiteiten in steden (en corridors). Op basis van de gegevens uit de Bedrijfslocatiemonitor (zie hierboven) wordt tot 2010 voor een aantal regio's al bij een lage economische groei een dreigend ruimtegebrek

geconstateerd voor economische activiteiten; bij een hogere economische groei geldt dat ook voor een aantal andere regio's waaronder Flevoland.

Met de ontwikkeling van Staatsliedenwijk Midden worden er kansen geboden om de economische potentie van Flevoland en in het bijzonder Almere te verhogen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan

Het door de provincie op 2 november 2000 vastgestelde Omgevingsplan is in de plaats getreden van drie wettelijke plannen met een strategisch karakter: het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudkundig plan. In het Omgevingsplan wordt het integrale omgevingsbeleid voor de periode 20001-2005 neergelegd met een doorkijk naar 2015.

Centrale doelstelling is dat de provincie streeft naar een goede onderlinge afstemming van inwonertal, verbindingen, voorzieningenniveau, werkgelegenheid en inkomensvorming. Het omgevingsplan spreekt zich daarmee niet alleen uit over de inrichting en kwaliteit van water en milieu, maar ook over de sociale kwaliteit in het gebied. Inzake bevolking en woningbouw is het beleid van de provincie gericht op "het voorzien in de eigen woningbehoefte binnen de provincie en, met name in het zuidelijk deel van de provincie, een opvangfunctie te vervullen voor woningzoekenden van elders".

Het Omgevingsplan bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen:

- de ontwikkelingsvisie 2030;
- het beleidskader en ontwikkeling 2001-2005-2015;
- het uitvoeringsdeel.

De ontwikkelingsvisie 2030 bestaat uit beleidsuitspraken per sector. Voor dit bestemmingsplan is beleidsuitspraak 17 van belang.

Flevoland zal zich beijveren haar geografische schakelpositie tussen de mainports in het westen van het land en de landsdelen in het noorden/noordoosten te versterken, dit ook in relatie tot de zich intensiverende internationale betrekkingen en uitwisselingen van mensen, goederen en informatie met Noord en Oost Europa.

Deze beleidsuitspraak houdt in dat er nieuwe bedrijventerreinen met een bovenlokale functie kunnen worden gevestigd in Almere en dat in Almere Stad kantoorlocaties de vorming van het stadscentrum verder kunnen versterken.

Met het beleidskader ten aanzien van het locatiebeleid volgt de provincie de lijn van het werkdocument "Geleiding van de mobiliteit door locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen". In Flevoland bestaan voorsnog alleen B- en C- locaties. De locaties Almere Centrum en Lelystad Centrum kunnen op termijn doorgroeien naar A-locaties.

Gelet op de ambitieuze doelstelling voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid is een genuanceerde toepassing van het werkdocument op z'n plaats. Deze toepassing wordt mede afgestemd op het locatiebeleid dat in de omringende gebieden wordt gevoerd.

Het locatiebeleid dient te worden ondersteund door een adequaat parkeerbeleid, vooral gericht op beperking van parkeerplaatsen op locaties die goed met het openbaar vervoer zijn ontsloten (B-locaties). Als basis dient daarbij de parkeernormering volgens het rijksbeleid, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen Randstad (Almere) en niet-Randstad locatie. Mede uit een oogpunt van functiemenging, vervoerwaarde en leefbaarheid staat de provincie daarbij een integrale benadering van het parkeren op en om deze locaties voor. Dit beleid is verder uitgewerkt in het PVVP.

B-locaties zijn bedoeld voor vestiging van arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven. Het bereikbaarheidsprofiel van B-locaties wordt volgens de landelijke normen:

- ligging in de omgeving van spoorwegstations met een maximale loopafstand tot het station van 5 minuten bij regionale bediening en 10 minuten bij een interregionale bediening;

- tenminste 10.000 a 20.000 inwoners binnen een straal van circa 2 kilometer vanaf het station;
- goede ontsluiting door stads- en streekvervoer.

2.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (ROSA)

De “Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (ROSA)” is op 6 februari 1997 door de raad van de gemeente Almere vastgesteld en biedt het kader voor de ontwikkeling van Almere tot 2015. Uitgangspunt van deze ontwikkelingsstrategie is om de groei van Almere ook na 2005 in principe voort te zetten. Almere is inmiddels niet meer de satelliet van Amsterdam maar heeft een positie verworven als zelfstandig stadsgewest in de noordvleugel van de Randstad.

Almere levert met de invulling van het toekomstige woningbouwprogramma binnen haar gemeentegrenzen een wezenlijke bijdrage aan de nationale verstedelijkingsopgave. Eén van de uitgangspunten van het ROSA is het streven naar voldoende diversiteit in het aanbod in woon- en werkmilieus. De ontwikkeling van de kantorenlocatie Staatsliedenwijk Midden past hierin.

Stadsplan Almere 2005

In het stadsplan Almere 2005 van september 1992 is de beleidslijn van het rijk en de provincie doorgetrokken en wordt het lange-termijnbeleid geschetst voor de periode tot 2005 en verder. Het stadsplan is gericht op de completering van de huidige structuur en op de verdere inrichting van het stadscentrum.

In de nota is gekozen voor een hoog ambitie niveau in termen van inwoners, woningbouw, voorzieningen, werkgelegenheid en infrastructuur, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Het stadsplan voorziet in een belangrijke schaal- en kwaliteitssprong naar een stad met 180.000 inwoners in 2005. De besluitvorming is gericht op een in hoog tempo verder ontwikkelen van de stad.

Voorts is versterking van de economie een centraal beleidsdoel voor Almere. Hierbij is het vasthouden van de huidige werkgelegenheidsontwikkeling van gemiddeld 5000 arbeidsplaatsen per jaar onvoldoende. Verhoging van het marktaandeel en het aanboren van nieuwe markten is nodig om zorg te dragen voor voldoende werkgelegenheid.

Inmiddels is het stadsplan in uitvoering. De ontwikkeling van de kantorenlocatie Staatsliedenwijk Midden past hierin.

Lange termijnprognose ruimtebehoefte bedrijven en kantoren

Op 12 februari 2002 heeft het college de prognose van ruimtebehoefte voor bedrijven en kantorenterreinen tot 2030 in Almere vastgesteld. Deze prognose is op basis van de cijfers van het Centraal Planbureau over de toekomstige ontwikkeling van de Nederlands economie en de werkgelegenheidsontwikkeling opgesteld.

De prognose levert een potentiële werkgelegenheid in 2030 van ruim 200.000 arbeidsplaatsen op. De realisatie hiervan hangt af van de daadwerkelijke ontwikkeling van de Nederlandse economie, maar ook van lokale factoren.

Op grond van dit basisscenario zijn twee varianten ontwikkeld voor meer kantoorwerkgelegenheid en meer banen in de recreatieve sector.

Scenario kantorenstad

In dit scenario is extra ingezet op de commerciële sector, hetgeen een extra behoefte aan kantorenvolume met zich meebrengt. Deelgebied 2Z7 (2 E 2), met een plancapaciteit van 55.000m² bvo kantoorterrein, is nodig om het benodigde kantoorvolume 2010 van 332.000-399.000 m² te halen.

De kantorenlocaties worden in drie typen verdeeld:

1. centrum locaties, gelegen in de stadscentra;
2. stadsrand locaties, gelegen op locaties met een goede autobereikbaarheid;
3. subcentrum milieu, deze locatie zijn geschikt voor non-profit en regionaal georiënteerde dienstverlening. Deze locaties kenmerken zich door een multifunctionele omgeving met een zeer goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en een redelijke tot goede autobereikbaarheid. De locaties zijn een geschikte vestigingsplaats voor kleine en (middel)grote kantoren.

Staatsliedenwijk Midden behoort tot het subcentrum milieu.

Nota bouwhoogten

Uitgangspunt voor deze nota is geweest het ordenen en expliciteren van verschillende factoren welke van belang zijn voor de bouwhoogten en welke hebben bijgedragen tot een visie op bouwhoogten. Afhankelijk van locatie, tijd en visie is bouwhoogte het resultaat van verschillende op elkaar inwerkende factoren, zoals programmatische en conceptuele beperkingen. Door het toekennen van locaties waar een grotere hoogte wenselijk is kan aan de stad profiel worden gegeven.

De nota spreekt zich uit voor hoge gebouwen in het centrum en dan met name geconcentreerd in het zakencentrum aan de noordzijde van het station.

Staatsliedenwijk Midden vormt een uitloper van dit zakencentrum.

Nota Prostitutiebeleid Almere

In de raadsvergadering van 14 december 2000 heeft de gemeenteraad de Nota Prostitutiebeleid Almere vastgesteld. In deze nota wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van seksinrichtingen, escortbureaus en sekswinkels vastgelegd in beleidsregels.

Uitgangspunt van de nota is dat vestiging van seksinrichtingen bij voorkeur op een bedrijventerrein zou moeten plaatsvinden. Hoogwaardige bedrijventerreinen zoals het onderhavige zijn daarbij uitgesloten.

Concept-nota woonbeleid Almere 2001

Almere, gemaakt om in te wonen

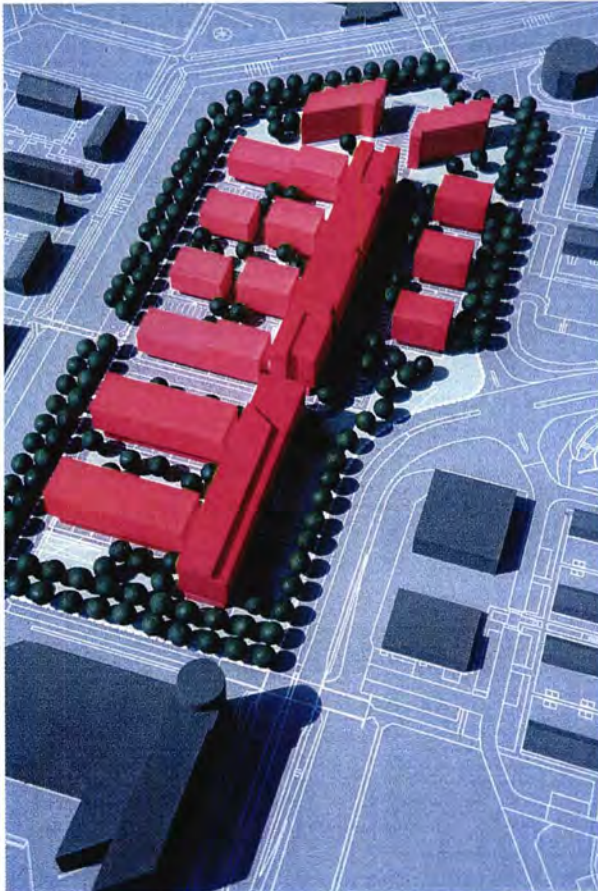
Deze nota is reeds in de inspraak geweest en wordt naar verwachting in het najaar 2002 vastgesteld.

In de nota wordt het woonbeleid voor de komende vijf jaar geformuleerd. Voor wat betreft studentenhuysvesting is het volgende in de nota opgenomen: Een aantal universitaire en hogeschoolstudies heeft zich de afgelopen jaren in Almere gevestigd. De komende jaren neemt het aantal opleidingen in Almere verder toe en daarmee ook het aantal studenten. De komst van de onderwijsvoorzieningen stelt de gemeente voor een nieuwe opgave: de huisvesting van studenten. Doordat de gemeente een kamergarantie heeft gegeven is het aantal studenten dat in Almere wil wonen taakstellend voor het aantal studentenwoningen. Met de Almeerse corporaties, die de Stichting Studentenhuisvesting hebben opgericht, zal worden gewerkt aan het huisvesten van de studenten.

In Staatsliedenwijk Midden wordt ruimte gereserveerd voor de realisatie van twee woongebouwen voor studenten met in totaal 100 wooneenheden.

Ontwikkelingsplan 2 E 2 zuidoost

In het ontwikkelingsplan 2 E 2 zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied vastgelegd. In dit ontwikkelingsplan zijn ondermeer het programma van eisen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan opgenomen.



Vogelvlucht vanuit het oosten

Beeldkwaliteitplan



VERKLARING

	KANTOREN (8 LAGEN)		OPENBAAR GROEN
	KANTOREN (5 LAGEN)		PRIVE GROEN
	KANTOREN (4 LAGEN)		PLANGRENS TEVEN EXPLOITATIEGREN
	WOONEENHEDEN VOOR STUDENTEN (5 LAGEN)		

In het beeldkwaliteitplan zijn regels opgesteld met een tweeledig doel. Het is uitgangspunt voor de stedenbouwkundige (en architectonische) uitwerking van het gebied. Verder biedt de beschrijving de basis voor de herziening van het bestemmingsplan voor wat betreft de in het beeldkwaliteitplan opgenomen stedenbouwkundige richtlijnen.

In het beeldkwaliteitplan zijn behalve stedenbouwkundige ook architectonische richtlijnen en richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte gegeven.

Het beeldkwaliteitplan vormt in formele zin geen onderdeel van het bestemmingsplan maar dient samen met het bestemmingsplan als toetsingsbasis voor de welstandscommissie. De aspecten van het beeldkwaliteitplan die betrekking hebben op welstand zullen als aanvullend welstandsbeleid voor het onderhavige gebied worden vastgesteld.

2.4 Conclusie

De ontwikkeling van Staatsliedenwijk Midden is in overeenstemming met het vigerend beleid van het rijk, provincie en de gemeente Almere.

3. Ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied

3.1 De functionele analyse

Het programma vloeit voort uit de visie voor het gebied, zoals weergegeven in de b en w besluiten van 30 maart 1999 en 9 mei 2000.

Kantoren

Het kantorenaanbod in Staatsliedenwijk Midden heeft een ander karakter dan het toekomstige aanbod in het nabij gelegen zakencentrum. Het aanbod is aanvullend en niet concurrerend. Uitgaande van de aanzienlijke vraag in Almere naar kavels voor kleinschalige kantoorpanden, bestaat het aanbod in Staatsliedenwijk Midden uit kantoorpanden met een oppervlak van circa 850 tot circa 5.000 m², gericht op eigen gebruik (koop). De wijze van uitgifte wordt hierop aangepast.

Kantoor Leaseplan

In de koopovereenkomst tussen de gemeente Almere en Leaseplan (1997) is overeengekomen dat Leaseplan op termijn een kantoorgebouw mag bouwen op het perceel grenzend aan het huidige kantoorpand met een grootte van 2.900 m² bvo. Dit ter uitbreiding van het hoofdkantoor dat is gelegen aan de Spoordreef.

Wooneenheden

Met in gedachten de ontwikkelingen op het gebied van hoger onderwijs in Almere Stad worden wooneenheden ontwikkeld voor studentenhuysvesting. Deze huysvesting moet in principe ook geschikt zijn voor jongeren in het algemeen. De locatie Staatsliedenwijk Midden voldoet aan criteria voor studentenhuysvesting; in de nabijheid van het stadscentrum, binnen circa 800 meter van het NS-station en vlak bij voorzieningen. Rekening houdend met de geluidzoningering van de Spoordreef zal de studentenhuysvesting (100 eenheden) in het noordwestelijke deel van het plangebied gerealiseerd worden.

Door toevoeging van woningen ontstaat een betere samenhang tussen Staatsliedenwijk Midden en de omliggende woongebieden van Staatsliedenwijk en Kruidenwijk. De invulling van de (sociale) huysvesting moet op een compacte manier plaatsvinden om de hoofdbestemming van het gebied voor kantoorbebouwing niet te belemmeren. Derhalve is (kleinschalige) gestapelde bouw een voorwaarde voor woningbouw op deze lokatie.

3.2 De ruimtelijke analyse

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de kantoorcomplexen van het stadscentrum aan de zuid en oostzijde (kantoorbebouwing in aanbouw) en de woongebieden van Staatsliedenwijk en Kruidenwijk.

Het gebied heeft een oppervlakte van 35.200 m². Het grootste gedeelte van het terrein is in gebruik als grasland.

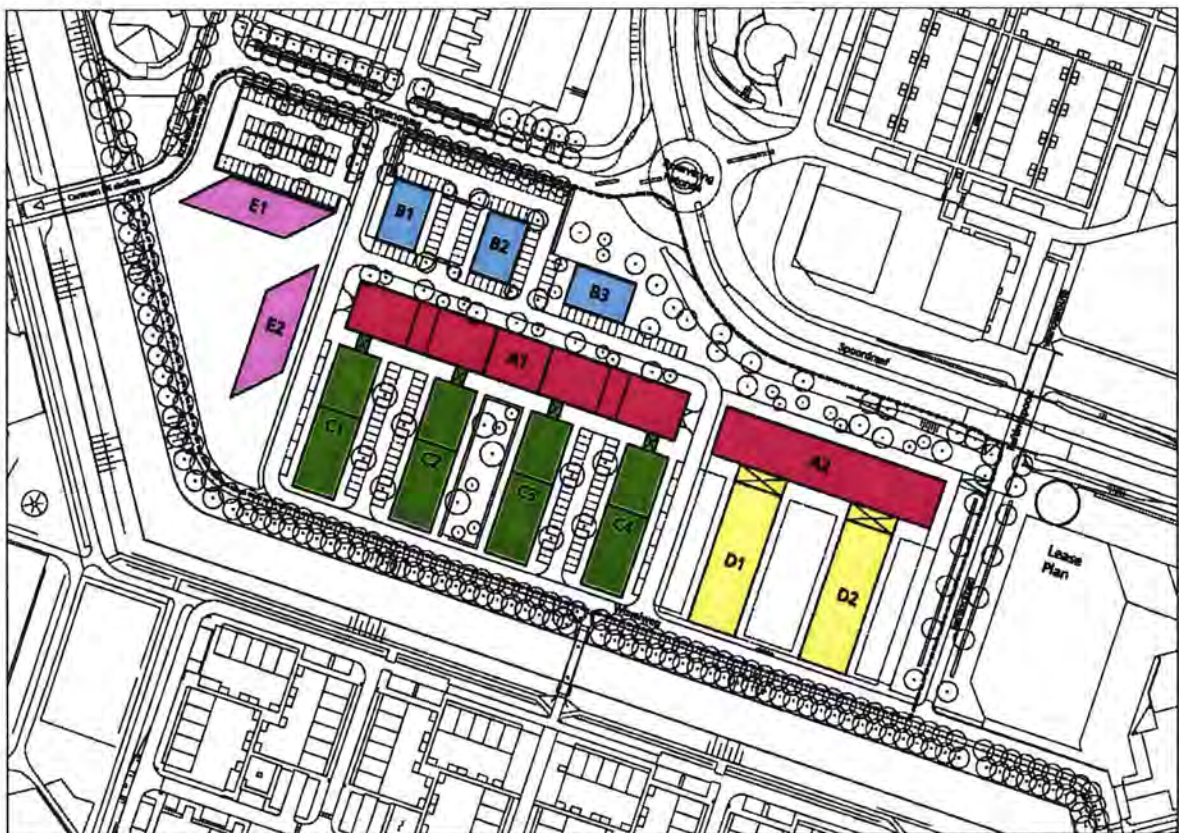
Het terrein is eigendom van de gemeente Almere, maar ongeveer 10% van de grond is reeds uitgegeven. Het gaat hierbij om een uitgifte van circa 3.500 m² direct ten westen van het Lief tinckpad aan Leaseplan. Deze kavel is momenteel in gebruik als parkeervoorziening ten behoeve van Lease Plan. In dit bestemmingsplan krijgt deze kavel een bouwbestemming ten behoeve van kantoorbebouwing.

Stedenbouwkundige hoofdpzet

De volgende ontwerp-principes zijn uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied:

1. de hoofdrichtingen van de bestaande wegen en waterlopen zijn benut;
2. behoud van transparantie in het gebied na bebouwing;
3. het vrijlaten van doorzichten waar dat mogelijk is;
4. het aanbrengen van gelaagdheid in de bebouwingsstructuur;
5. inspelen op ruimtelijke schaal van de omgeving.

Het stedenbouwkundig plan is in hoofdzaak oost-west gericht. De hoofd bouwmassa van zo'n 250 meter lang, de ruggengraat, en de zichtlijnen van de openbare ruimtes in het plan zijn in dezelfde richting georiënteerd. Ook de belangrijkste routes voor zowel het autoverkeer, als de



fietsers en voetgangers zijn oost-west gelegen.

Het plangebied is in 4 onderdelen te onderscheiden:

I. oostelijk gedeelte

Deze kantoorbebouwing aan de Spoordreef vormt een ruimtelijke afronding van het bestaande kantoor, als tegenhanger van de al aanwezige vleugel aan de Spoordreef. In het uitbreidingsplan is een kantoorgebouw van acht lagen geprojecteerd dat iets is teruggelegd ten opzichte van de Spoordreef om de toren van het huidige gebouw van Lease Plan goed in het zicht kunnen houden. De herkenbaarheid van het gebied, waarin de toren een opvallend element is, is daarmee gediend.

Door een positionering van twee kantoorvleugels haaks op het nieuwe gebouw langs de Spoordreef, komt een zekere transparantie in het plangebied tot stand, alsmede een ritmiek van bebouwingsaccenten. Deze twee vleugels zijn zes lagen hoog, lager dus dan de vleugel langs de Spoordreef, waardoor een gelaagdheid in de bebouwing optreedt.

Hoe dichter bij de Wisselweg, het water en de tegenoverliggende bebouwing van de Staatsliedenwijk, hoe lager de gebouwen zijn.

Dit ruimtelijk principe is in het gehele plangebied doorgevoerd.

Onder het complex van nieuwe kantoorbebouwing voor Leaseplan komt een parkeerkelder met een capaciteit van circa 480 auto's.

Van deze parkeercapaciteit is de helft nodig om het wagenpark aan leaseauto's te stallen en wordt dan ook niet meegeteld voor de parkeernorm. De parkeergarage wordt als een ruimte uitgevoerd, in twee lagen onder de grond.

De entree van de parkeergarage is aan de Wisselweg. De Wisselweg is rechtstreeks via de Waddendreef te bereiken.

II. middengedeelte

Ten westen van de mogelijke nieuwbouw van Leaseplan liggen vier kantoorstroken op gelijke afstand van elkaar, haaks op de Wisselweg. Deze stroken worden beëindigd door een kantoorgebouw, dat in het verlengde ligt van het kantoorgebouw voor Leaseplan. Deze kantoorgebouwen vormen de 'ruggengraat' van het plan.

Ook hier geldt weer dezelfde gelaagdheid in hoogte als in het westelijke deel. De hoogte is oplopend vanaf de Staatsliedenwijk in noordelijke richting naar de 'ruggengraat' van het plan.

Het parkeren is in dit gedeelte op maaiveld gedacht, met uitzondering van het parkeren ten behoeve van de 'ruggengraat' dat in een parkeergarage onder het gebouw plaats vindt.

Tussen de kantoorstroken wordt geparkeerd. Het centraal gelegen middenterrein wordt ingericht als groengebied, bestemd als recreatie gebied voor het personeel. Hier wordt niet geparkeerd.

III. het noordelijke gedeelte

Direct aan de Oreganoweg zijn drie kantoorvilla's geprojecteerd. In tegenstelling tot de kantoorbebouwing in de 'ruggengraat' met de haaks hierop geprojecteerde kantoorstroken mag de bebouwing hier wel vrijstaand worden gerealiseerd.

IV. het westelijk gedeelte

In het westelijke deel worden twee woongebouwen met ieder 50 appartementen gerealiseerd ten behoeve van studentenhuisvesting. Deze locatie is geschikt vanwege de ligging nabij het Centraal Station van Almere, het stadscentrum en de voorzieningen. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om op de begane grond van de gebouwen (recreatie)voorzieningen en een horecagelegenheid voor de studenten te realiseren.

Beeldkwaliteit en welstand.

In mei 2002 is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is een beleidsinstrument, waarin de verschijningsvorm van de bebouwing en openbare ruimte centraal staat. In woord en beeld biedt het voorliggende beeldkwaliteitplan de stedenbouwkundige en architectonische ontwerprichtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte.

De richtlijnen voor de bebouwing zijn onderverdeeld in:

- harde ontwerpcriteria, zoals de maximale bebouwingsoppervlakte, de bouwhoogte en het maximum aantal bouwlagen;
- aanbevelingen voor de architectonische uitwerking, zoals de materiaalkeuze, het kleurgebruik en de gevelopbouw.

De harde ontwerpcriteria zijn vertaald in bouwvoorschriften die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

De harde criteria zijn:

Stedenbouwkundige richtlijnen:

- de bebouwingsvlakken;
- de bouwhoogten (geen dakopbouwen toegestaan voor de technische ruimten);
- verkeersafwikkeling en het parkeren met bijbehorende verharding;
- de groeninrichting;
- de inrichting van het openbaar gebied.

De aanbevelingen voor de architectonische uitwerking zijn:

De gewenste uitstraling van de gebouwen door middel van materiaal gebruik, kleurgebruik, de gebruikte zonwering en reclame, de hemelwaterafvoer.

Ter ondersteuning zijn een aantal foto's in het beeldkwaliteitplan opgenomen die referentiebeelden bevatten voor de beeldkwaliteit van de gebouwen.

Tenslotte is voor de inrichting van de openbare ruimte aangegeven welke gewenste verharding en verlichting in het plangebied zou moeten worden gerealiseerd ter ondersteuning van de gewenste beeldkwaliteit. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de inrichting van het stadscentrum. Tevens zal het plangebied worden aangesloten op het ondergronds afvaltransportsysteem (OAT) dat voor het Stadscentrum wordt ontwikkeld. Verder zullen de bedrijven containers gebruiken. Deze mogen niet op straat staan. In de gebouwen moet een inpandige containerberging worden opgenomen.

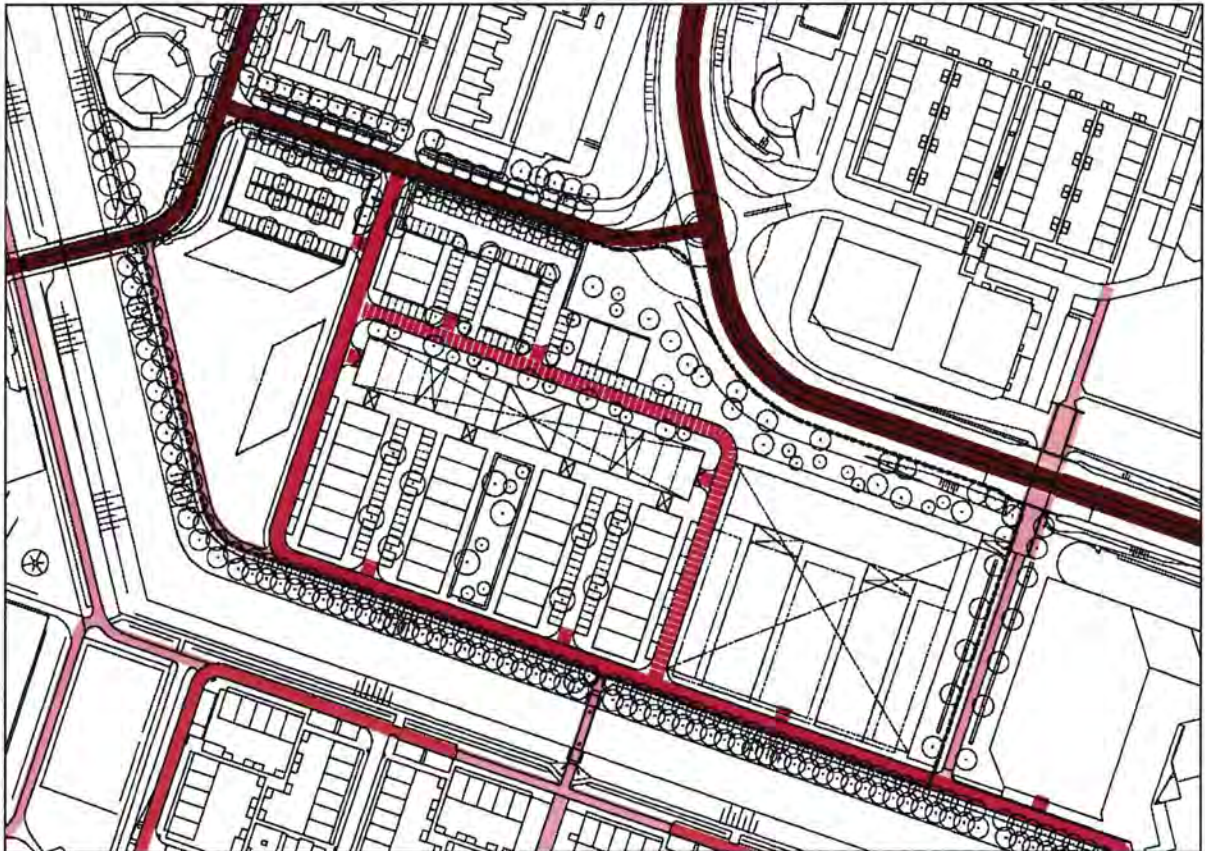
Deze aanbevelingen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen maar vormen een referentiekader voor de architecten en een toetsingskader voor de welstandscommissie.

Verkeer en Vervoer

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte ligt in Staatsliedenwijk –noord, op een afstand van circa 350 tot 500 meter. In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar zo kort mogelijke looproutes naar deze halte. Dit houdt ook in dat toegangen van gebouwen zodanig dienen te worden gesitueerd dat de looproute kort kan worden gehouden.

Het Centraal Station ligt op een loopafstand van 600 meter van de kantoren



VERKLARING

	HOOPDONTSLUITINGSWEG
	BUURTONTSLUITINGSWEG
	LUS
	WOONSTRAAT
	FIETSPAD
	PLANGRENS TEvens EXPLOITATIEGREN

Autoverkeer

Het gebied Staatsliedenwijk Midden en de achterliggende kantorenstrook (Leaseplan/Oranjewoud) krijgt een eigen auto-ontsluiting. De ontsluiting ligt, gezien het bochtige tracé en lengteprofiel van de Spoordreef, niet aan de dreef zelf maar vindt plaats via de Oreganoweg. Om de Oreganoweg zo min mogelijk te belasten met extra autoverkeer ligt de ontsluiting echter wel dicht tegen de Spoordreef aan, namelijk in het verlengde van de Vanillastraat.

De parkeergarage onder het gebouw van Leaseplan is via de Waddendreef en Wisselweg te bereiken

Langzaam verkeer

De ontsluiting voor het langzaam verkeer vindt plaats via de Wisselweg (komende uit de Staatsliedenwijk, de Vanillastraat (komende uit Kruidenwijk) en het Lieftinckpad (bereikbaarheid vanuit het centrum).

De Wisselweg is een belangrijke voetgangers- en fietsverbinding tussen het zakencentrum en het Beatrixpark. Vooral in de lunchpauze zal dit een belangrijke verbinding zijn voor pauserende werknemers om een ommetje in het groen te kunnen maken. De aanwezige groenstructuur langs deze verbinding moet sterk genoeg zijn en blijven om deze recreatieve functie te kunnen vervullen.

Parkeren

Het parkeren bij de bedrijven zal volgens de gemeentelijke norm van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo plaatsvinden.

Voor het parkeren bij de wooneenheden voor studentenhuisvesting wordt de norm van 0,9 parkeerplaats per eenheid gehanteerd. De parkeerplaatsen voor de wooneenheden en de parkeerplaatsen voor de kantoren zijn uitwisselbaar.

De voorkeur gaat uit naar openbaar parkeren op maaiveld. De parkeerstroken zijn zodanig geprojecteerd dat de geparkeerde auto's voor een groot deel aan het zicht zijn onttrokken.

Verder staan de voorschriften van dit bestemmingsplan realisatie van parkeergarages onder de gebouwen niet in de weg.

De groenstructuur

Het plangebied wordt in principe geheel omzoomd door groen.

Door de situering van de gebouwen ontstaat er langs de Spoordreef een langgerekte groene zone.

Tussen de dwarsvleugels van de kantoorbebouwing liggen al dan niet gemeenschappelijke binnentuinen.

De twee bouwblokken voor studentenhuisvesting liggen vrij in het veld. De ruimte erom heen behoudt zijn functie als openbaar groen.

Milieuaspecten

Geluid

Het plangebied met de locaties van de kantoor- en woongebouwen worden gesitueerd binnen de wettelijke zones van de Spoordreef (wegverkeerslawaaï) en de Flevolijn (railverkeerslawaaï). De overige buurtwegen die het gebied ontsluiten, de Oreganoweg, Korianderweg en Wisselweg zijn ingericht als wegen waar slechts 30 km per uur mag worden gereden. Deze 30km-wegen zijn vrijgesteld van geluidzoning. Kantoorgebouwen worden niet aangemerkt als een geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet Geluidhinder.

Voor het ontwikkelingsplan voor gebied 2Z7 (voorheen gebied 2E2), in Almere-Stad is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het rapport "Akoestisch onderzoek 2E2", d.d. december 2000 zijn de resultaten gepresenteerd en is de akoestische situatie in het plangebied in kaart gebracht, de optredende geluidbelastingen zijn getoetst en de gevolgen zijn beschreven. Het plan bevat 2 bouwblokken (blok A en B) met studentenwoningen en meerdere gebouwen met een kantoor bestemming.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer over de Spoordreef en het railverkeer op de Flevolijn in de toekomst 2010/15 is onderzocht. Voor de uitgangspunten van het railverkeer is in het rapport uitgegaan van het reizigersscenario. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt 50dB(A) en voor railverkeerslawaaï 57dB(A). De berekeningen wezen uit dat er nergens een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optrad.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan voor het gebied 2Z7 (voormalig gebied 2E2) is het bestaande rapport geëvalueerd. De wegverkeerslawaaï berekeningen zijn voldoende actueel en accuraat en behoeven geen herberekening. Bij de railverkeerslawaaï berekeningen kan niet meer worden volstaan met het reizigersscenario. Er dient rekening gehouden te worden met het toekomstige goederen gebruik bij openstelling van de Hanzelijn. Er is een aanvullende notitie opgesteld waarin de resultaten van de railverkeerslawaaï berekening zijn gepresenteerd.

Conclusie

De berekeningen tonen aan dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer op de (studenten-)woningen nergens worden overschreden.

Bij de bouwaanvraag wordt er in het kader van het Bouwbesluit wel getoetst ten aanzien van het resulterende binnenniveau in de verblijfgebieden van de woningen en de kantoren. De geluidbelasting van de Spoordreef op de kantoren bedraagt maximaal 65 dB(A). De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï zijn hoog. Hiervoor is bij het indienen van de bouwaanvraag nader onderzoek vereist naar de te realiseren gevelwering.

Externe veiligheid

In het kader van onderhavig bestemmingsplan dienen zich een belangrijke ontwikkeling aan met betrekking tot het spoor en dat is de aanleg van de Hanzespoorlijn en de daarmee gepaard gaande mogelijke komst van goederenvervoer. De Flevolijn eindigt nu in Lelystad, maar met de aanleg van de Hanzelijn zal dit spoor via Dronten aansluiting krijgen op het bestaande spoorwegennet. Na het schrappen van de Noordoostelijke verbinding van de Betuwelijn heeft de Minister van Verkeer en Waterstaat de Flevo- en Hanzelijn op 24 september 1999 aangewezen als mogelijk tracé voor het vervoer van goederen in het SMG-scenario (scenario Structureel Medegebruik voor Goederen). Daarmee zouden ook gevaarlijke stoffen over de Flevo –en Hanzelijn kunnen komen. Voor ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied betekent dit dat rekening gehouden moet worden met de aan het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden wet –en regelgeving op het gebied van de externe veiligheid. Deze wet –en regelgeving is echter in beweging.

Het huidige externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op de beheersing van risico's en betreft daarnaast het gebruik van inrichtingen voor de productie en opslag van gevaarlijke stoffen en het gebruik van vliegvelden, naast het aspect van het transport van gevaarlijke stoffen (via autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het eerste uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is dat het risico bij de bron zoveel mogelijk wordt gereduceerd. Wanneer dat niet of onvoldoende mogelijk is, moet er afstand gecreëerd worden tussen de bron en de kwetsbare objecten (woningen, scholen, ziekenhuizen) alsmede de minder kwetsbare objecten (kantoren en bedrijven) in de omgeving. In het huidige risicobeleid is uitgangspunt dat het risico van een activiteit acceptabel is wanneer:

- op een bepaalde plaats een daar aanwezig individu geen hoger kans heeft op overlijden dan maatschappelijk geaccepteerd is (het zogenaamde "plaatsgeboden risico", voorheen "individueel risico" genoemd)
- de kans op een groot ongeluk meet veel slachtoffers voldoet aan de daaraan gestelde norm (het "groepsrisico").

Het plaatsgebonden risico is een norm die niet mag worden overschreden (het is een "grenswaarde"). De norm voor het groepsrisico is een "oriënterende waarde", waarvan mits voldoende gemotiveerd, afgeweken mag worden.

De thans bestaande normen voor externe veiligheid zijn neergelegd in diverse beleidsnota's aan de Tweede Kamer en ontberen vooralsnog een wettelijke status. Anticiperend op toekomstige wet -en regelgeving zijn tussen het rijk (het ministerie van Verkeer en Waterstaat), provincie Flevoland en gemeente Almere afspraken gemaakt. De afspraken betekenen concreet dat voor het plaatsgebonden risico een zone van 30 m, gerekend uit het hart van twee buitenste sporen van de bestaande spoorlijn, vrij zal blijven van bebouwing, behoudens de gebruikelijke vervoergerelateerde bebouwing zoals station, stationsvoorzieningen (de gebruikelijke kleinschalige OV-gerelateerde winkels en horeca) en gebouwen ten dienste van bus - en taxivervoer. Buiten de 30 meter-zone geldt geen enkele bouwrestrictie.

Om te voldoen aan het groepsrisico worden geen restricties opgelegd aan de ruimtelijke omgeving; hier geldt juist andersom dat de ruimtelijke omgeving restricties op zal leggen aan het te vervoeren pakket gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Voor het bestemmingsplangebied geldt dat de kwetsbare bestemmingen en objecten (wonen en de mogelijk toekomstige school) ruim buiten de te hanteren 30 m brede vrijwaringzone vallen. Vanuit het aspect van externe veiligheid zijn dan ook geen beletselen aanwezig voor de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Bodem

De bodem van het te ontwikkelen gebied 2E2, gelegen aan de Wisselweg, tussen het Lieftinckpad en de Oregonweg bestaat uit holocene klei-, zavel en veenlagen, gelegen op een pleistoceen zandpakket. Voorafgaande aan de bouwactiviteiten, is het gebied opgehoogd met circa 1 meter zand, waarschijnlijk afkomstig uit de vaargeul Lemmer-Amsterdam in het IJsselmeer. In het zand en de oorspronkelijke zeebodem (klei) zijn historisch geen bodemverontreinigingen te verwachten.

Ter plaatse van het te ontwikkelen gebied 2Z7, is in juni 1994 in het kader van de overdracht van de locatie van Rijkswaterstaat aan de Gemeente Almere een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat op het zuidoostelijk deel van de locatie een puinverharding aanwezig was, welke verontreinigingen met PAK bevatte. In 1996 is de puinverharding met verontreiniging geheel verwijderd. Verder waren er op de locatie geen verontreinigingen van betekenis vastgesteld.

Gelet op de datum van het eerder uitgevoerde verkennend onderzoek, kan gesteld worden dat de gegevens uit het bodemonderzoek gedateerd zijn en mogelijk niet meer representatief zijn

voor de bodemkwaliteit op de locatie. Voor de aanvraag van een bouwvergunning worden de resultaten verlangd van een recent verkennend bodemonderzoek. Een nieuw verkennend bodemonderzoek voorafgaande aan de uitgifte en nieuwbouw wordt derhalve noodzakelijk geacht.

Bouwstoffenbesluit

Bij het toepassen van steenachtige materialen (vormgegeven en niet vormgegeven) in een werk op of in de bodem of in het oppervlaktewater is het Bouwstoffenbesluit van kracht. Het Bouwstoffenbesluit stelt eisen aan de samenstelling van bouwstoffen en de mate van uitloging van verontreinigende stoffen uit bouwstoffen. Toe te passen primaire en secundaire steenachtige materialen moeten gecertificeerd zijn volgens het Bouwstoffenbesluit.

Water

Huidige situatie

Het waterbeheer in het plangebied is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van het waterschap Zuiderzeeland en de gemeente. Het beheer is gericht op het bergen en afvoeren van overtollige neerslag en kwel en het zonedig aanvoeren van water. Daarnaast zijn de inrichting en het beheer afgestemd op de peilen voor bebouwing en stedelijk groen, het zorgen voor een goede stadswaterkwaliteit en voorkomen van wateroverlast.

Als gevolg van de lage ligging van het “Nieuwe Land” temidden van de hoge waterpeilen in het Markermeer en de randmeren staat het gebied onder invloed van kwel. Na neerslag (ca. 60%) vormt kwel (ca. 30%) de grootste waterbron in de omgeving van Almere. De kwelintensiteit is het hoogste nabij het Markermeer en de randmeren. In het plangebied heerst een lichte kweldruk.

De waterstructuur in het plangebied bestaat uit een tweetal grachten gelegen op de oost- en westgrens van het plangebied. Ten zuiden (Weerwater) en ten noorden (Leeghwater) van het plangebied liggen twee grote waterpartijen. Overtollig water wordt afgevoerd richting de Leeghwaterplas (gelegen buiten het plangebied). Middels een gemaal wordt water vanuit de Leeghwaterplas uitgeslagen op de Hoge Vaart.

Het streefpeil van het oppervlaktewater in het plangebied bedraagt 5.50 m –NAP. De maaiveldhoogte is ca. 3.25 m –NAP. Daarmee bedraagt de drooglegging ongeveer 2,5 m.

De kwaliteit van het water is de laatste jaren reeds verbeterd. Toch voldoet het water, net als in het overgrote deel van Nederland, niet aan de normen voor biologisch gezond water (de MTR-normen zoals gesteld in de Vierde Nota Waterhuishouding). Dit wordt veroorzaakt door (diffuse) verontreiniging vanuit het stedelijk gebied en de landbouw. Daarnaast is het kwelwater als gevolg van de voortdurende bodemvormingsprocessen voedselrijk hetgeen een negatief effect heeft op de waterkwaliteit. Indien nodig wordt het watersysteem doorgespoeld met Markermeerwater om de waterkwaliteit te kunnen waarborgen.

Beleid

Het waterbeleid is momenteel sterk in beweging. Duurzaam stedelijk waterbeheer is daarbij een van de speerpunten. Naast de traditionele aspecten van het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer wordt tegenwoordig tevens aandacht besteed aan “het waarborgen en ontwikkelen van esthetische, ecologische en recreatieve functies van het oppervlaktewater” (Provinciaal Omgevingsplan).

Mede in het licht van de verwachte klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers, heviger buien) wordt gestreefd naar robuuste veerkrachtige en meer zelfvoorzienende watersystemen. Waterkwaliteits- en -kwantiteitsproblemen moeten in principe niet langer worden afgewenteld op omliggende gebieden, maar worden opgelost binnen het (peil)gebied zelf. In het kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water” (gebaseerd op het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw) wordt gepleit voor het zoveel mogelijk vasthouden en (tijdelijk) bergen van water en het minimaliseren van de wateraan- en afvoer van en naar elders. Gemeente en waterschap voeren een studie uit naar duurzaam (stedelijk) waterbeheer in Almere.

Toekomstige situatie

Het beoogde gebied bestaat voor een groot aandeel uit verhard oppervlak, met daarin veel bebouwing (hoogbouw met inpandig parkeren. De bestaande waterstructuur zal in beginsel worden gehandhaafd, terwijl het aandeel aan verhard oppervlak zal toenemen. Wanneer concreet invulling wordt gegeven aan het nieuwe waterbeleid (geen afwenteling, inzetten op vasthouden en bergen van water) betekent dit dat tevens extra waterberging moet worden gerealiseerd. Uit berekeningen naar de beschikbare bergingscapaciteit binnen het betreffende peilgebied (uitgevoerd in het kader van bovengenoemde studie) blijkt dat er ruim voldoende berging aanwezig is, dit is onder andere het gevolg van de beschikbare berging op de Leeghwaterplas en het Weerwater. De provincie heeft het realiseren van extra open water dan ook niet als (ontwerp)opgave meegegeven.

Bij het verdere ontwerp en de inrichting van het gebied wordt aandacht besteed aan een duurzame omgang met water. Zo kan regenwater op verharde oppervlakten worden opgevangen in de vorm van representatieve vijvers bij de kantoorgebouwen of anderszins worden benut. Door het toepassen van doorlatende verhardingen wordt het water langer vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Bij bepaalde vormen van doorlatende verharding (bijvoorbeeld het systeem van Aquaflo) vindt tevens zuivering van het water plaats. De mogelijkheden van dergelijke maatregelen zullen in overleg met het waterschap verder worden verkend.

Het gebied wordt naar verwachting voorzien van een gescheiden rioolstelsel, dat wordt aangesloten op de reeds bestaande riolering. De gemeente geeft de voorkeur aan een gescheiden stelsel boven een verbeterd gescheiden stelsel omdat op die manier onder andere de zuiveringsinstallatie kan worden ontlast. Om te voorkomen dat verontreinigingen die met het regenwater afspoelen in het oppervlaktewater terecht komen, zijn zuiverende voorzieningen nodig. Deze kunnen bestaan uit meer technische maatregelen (o.a. olie- en vetscheiders, aquaflo) en/of meer natuurlijke maatregelen als infiltratiebermen en helofytenfilters. Om verontreiniging van afstromend regenwater te voorkomen is toepassing van duurzame, niet-uitloobbare, bouwmaterialen en straatmeubilair een vereiste.

Herinrichting van de oevers langs de Wisselweg biedt mogelijkheden om de benodigde zuiveringsvoorzieningen te realiseren. De mogelijkheden zullen in samenwerking met het waterschap verder worden verkend. Het ligt hierbij voor de hand dat de realisatie van de benodigde voorzieningen waar mogelijk worden gecombineerd met het vergroten van de ecologische potenties.

1. Watertoets

In het kader van de beleidsmatig verplichte watertoets is overleg gevoerd met beide waterbeheerders (waterschap Zuiderzeeland en de gemeente). Conclusie van het overleg is dat realisatie van de plannen voor het gebied 2Z7 (voorheen 2E2) geen grote negatieve consequenties voor het watersysteem opleveren (goede mogelijkheden voor waterneutraal bouwen). Dit hangt samen met het feit dat er ruim voldoende waterberging aanwezig is en de locatie ligt ingesloten tussen stedelijk gebied. Er wordt hierbij wel vanuit gegaan dat de algemeen geldende principes voor duurzaam stedelijke waterbeheer worden toegepast. Bij de verdere planvorming en realisatie zal in overleg tussen gemeente en waterbeheerder nog verder uitwerking gegeven moeten worden aan:

- Wijze van afkoppelen en opvangen van hemelwater;
- Voorzuiveren van hemelwater voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd.

In aanvulling hierop is bij brief van 20 april 2004 door het waterschap als volgt gereageerd:

“In het plan wordt uitvoering in gegaan op de waterkwantiteit en –kwaliteit. Ook voor de toekomstige situatie wordt blijk gegeven van kennis van de randvoorwaarden die aan het watersysteem worden gesteld. Met name de randvoorwaarde van een maximale afvoer van 1,5l/s/ha bij een T=100 bui. Het feit dat de gemeente deze afvoernorm voor het gehele peilgebied en niet het plangebied op zich neemt, is in dit specifieke geval geen probleem. Dit omdat het plangebied midden in het stedelijk gebied is gelegen.”

Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden genoemd in het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen voor gevoelige bestemmingen. Deze grenswaarden moeten worden bereikt in 2010. Met name valt de nieuwe normstelling voor de maatgevende stof stikstofdioxide ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde) op. Deze norm is aanmerkelijk aangescherpt.

De volgende functies kunnen worden beschouwd als gevoelige bestemming:
woonbestemmingen (inclusief tuin);
scholen, ziekenhuizen, verzorgingshuizen en andere gebouwen waar zich gevoelige groepen bevinden (inclusief tuinen en verblijfsruimten);
sportvelden, fietspaden en wandelpaden.

Kantoorfuncties worden niet als gevoelige functies aangemerkt.

In de onderhavige bestemmingsplan -procedure wordt de realisatie van kantoorgebouwen en studentenhuysvesting mogelijk gemaakt.

Direct langs het plangebied is de Spoordreef gesitueerd. Hiervoor zijn met het meest recente CAR-II programma (versie 2.1, TNO-MEP) op basis van een worse-case-scenario kwantitatieve berekeningen uitgevoerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de cumulatie van de uitstoot van bedrijven en overige wegen in de omgeving.

Bij de worst-case benadering is uitgegaan van de hoogst voorkomende intensiteit binnen het gebied (Spoordreef: 27.000 mvt/etmaal) en het grootst voorkomende aandeel vrachtverkeer (8% vracht). De wegen zijn normale stadswegen met weinig tot geen bomen en aan weerszijden bebouwd (typering 3b).

Voor deze maatgevende weg (Spoordreef) is berekend wat de minimale afstand is waarop wordt voldaan aan de grenswaarden volgens het Besluit luchtkwaliteit. Bij deze worst-case benadering worden de grenswaarden op basis van de thans beschikbare gegevens op 5m uit de hart van de weg niet overschreden in 2010. Hieruit blijkt dat bij alle overige wegen wordt voldaan aan de grenswaarden op een afstand van 5 meter uit de as van de weg.

Binnen deze afstand is geen bebouwing voorzien. Mocht evenwel binnen deze zone gevoelige bestemmingen gerealiseerd gaan worden dient nader onderzoek plaats te vinden, bijvoorbeeld met het verspreidingsmodel van TNO.

2. Parkeergarages

In het plangebied zullen enkele in pandige parkeermogelijkheden gerealiseerd gaan worden. Hiervoor geldt dat benzeen-emissie maatgevend is voor de luchtkwaliteit als geheel. Door het beperkte aantal afvoermogelijkheden van de verbrandingsgassen bij parkeergarages treedt nabij uitblaasopeningen een verhoogde concentratie luchtverontreiniging op. In het kader van de Wet Milieubeheer moeten de uitblaasopeningen dusdanig worden uitgevoerd dat er geen overschrijding van de benzeenconcentraties bij gevoelige bestemmingen kunnen optreden.

Concluderend zijn er ten aanzien van Luchtkwaliteit geen belemmeringen. De gemeente heeft echter wel de verplichting om de grenswaarden volgens het Besluit luchtkwaliteit te monitoren.

Duurzaam bouwen / Energie

Duurzaam Bouwen betekent het zodanig bouwen en gebruik maken van de gebouwen en hun omgeving, dat de schade aan het milieu in alle fasen, van ontwerp tot sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft. Het beleid van de gemeente Almere is erop gericht Duurzaam Bouwen actief te stimuleren. Duurzaam Bouwen vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt bij de realisatie van woning- en utiliteitsbouw.

Het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, de nota Duurzame Woonmilieus en het Convenant Duurzaam Bouwen dienen de basis te zijn voor woning- en utiliteitsbouw, alsmede voor voorzieningen als gemeentelijke gebouwen en dergelijke. Hiermee worden bouwstenen aangedragen om te komen tot een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling die leidt tot een extensiever energieverbruik, integraal ketenbeheer en behoud en versterking van de woonomgeving. Dit vraagt om afweging vanuit de diverse belangen. Hierbij valt te denken aan natuur, milieu, ruimtelijke ordening, bouw- en woningtoezicht en economie.

In 1997 is het Convenant Duurzaam Bouwen door de gemeente Almere ondertekend. In dit convenant wordt door de Flevolandse gemeentes, de woningcorporaties, de nutsbedrijven, de bouwbedrijven en de provincie Flevoland aangegeven wat zij willen op het gebied van duurzame stedenbouw. In het Convenant is vastgelegd dat alle vaste maatregelen en 50% van de variabele maatregelen, genoemd in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, toegepast dienen te worden.

Dit convenant biedt handreikingen om te komen tot een substantiële bijdrage van Duurzaam Bouwen binnen het plangebied. De basis voor de dit convenant is het hiervoor genoemde Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Dit pakket bestaat uit een 160-tal maatregelen verdeeld over de onderwerpen Energie, Water, Materialen en Binnenmilieu. Eenderde van deze maatregelen zijn de zogenaamde vaste maatregelen. Toepassing van 100% van de vaste maatregelen is het uitgangspunt. De overige tweederde zijn variabele maatregelen die de belasting van het milieu verder kunnen reduceren. Toepassing van 50% van deze variabele maatregelen is het uitgangspunt. Door dit ambitieniveau mee te geven aan de projectontwikkelaars, wordt een beroep gedaan op de creativiteit en inventiviteit van deze projectontwikkelaars alsmede de architecten en bouwers. Voor de kantoorbestemmingen binnen het gebied dient het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te worden toegepast. Ten aanzien van energiegebruik kan worden opgemerkt dat het plangebied temidden van het verzorgingsgebied van de WKK installatie van de Nuon aan de Markerkant is gelegen. Deze installatie levert middels het stadsverwarming netwerk warmte ten behoeve van ruimteverwarming en warmtapwater.

Alle gebouwen zullen aangesloten worden op de stadsverwarming. Omdat het in Staatsliedenwijk Midden om kleinschalige en projectmatige kantoorontwikkeling gaat, zullen geen aanvullende eisen worden gesteld aan energiegebruik.

Ecologie

Internationaal beleid

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn uit 1979 heeft als doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de lidstaten te beschermen door een verbod op het doden en vangen van vogels en op het vernielen, rapen, of in bezit hebben van hun eieren (soortenbescherming). Lidstaten van de Europese Unie hebben zich ertoe verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende vogelpopulaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. Ook moeten Speciale Beschermingszones worden ingesteld die voldoende groot en gevarieerd zijn en afdoende worden beschermd (gebiedsbescherming).

Habitatrichtlijn

Sinds 1992 is binnen de Europese Unie naast de Vogelrichtlijn ook de Habitatrichtlijn van kracht. Deze richtlijn heeft betrekking op de bescherming van de leefgebieden van planten- en diersoorten anders dan vogels en op de bescherming van natuurlijke biotopen (gebiedsbescherming). Vergelijkbaar met de Vogelrichtlijn verbiedt deze richtlijn het vangen, doden, plukken en ontwortelen van planten en dieren, het in bezit hebben of verhandelen

ervan en het opzettelijk verstoren of vernielen van hun voortplantings- en rustplaatsen (soortenbescherming). Ook volgens deze richtlijn moeten Speciale Beschermingszones worden ingesteld (gebiedsbescherming).

Daar waar de vogel- en habitatrictlijn niet correct in de Nederlandse wetgeving zijn vertaald geldt de directe werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is in de Flora en Faunawet geregeld, de gebiedsbescherming is nog onvoldoende geïmplementeerd.

Het plangebied Kruidenwijk/Stadscentrum-Noord is niet gelegen in de directe nabijheid van Vogel- of Habitatrictlijngebieden, derhalve zijn geen significante negatieve effecten te verwachten zoals bedoeld in artikel 6 lid 3 van de Habitatrictlijn.

Nationale wetgeving

Flora en Faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. De Flora- en Faunawet (een kaderwet) vervangt een aantal bestaande wetten met regels op het gebied van in het wild levende flora en fauna. De wet heeft tot doel de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid aan in het wild levende plant- en diersoorten als functionele elementen van het ecosysteem waarvan zij deel uitmaken. In de wet worden in de artikelen 3 tot en met 7 de aanwijzing van beschermde dier- en plantensoorten geregeld. In de wet staat het beschermingsbeginsel voorop (nee tenzij). De artikelen 8 tot en met 18 beschrijven de verbodsbepalingen.

In het kader van de Flora en Faunawet dient nagegaan te worden of beschermde soorten in het plangebied voorkomen, voordat daadwerkelijk fysieke ingrepen in het gebied plaats vinden, middels een veldonderzoek.

Dit onderzoek is in 2004 uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat twee beschermde plantensoorten zijn gevonden en één plantensoort is aangetroffen die op de Rode lijst van bedreigde planten in Nederland staat. De relevante passages uit het onderzoek voor het gebied 2Z7 zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Nu beschermde soorten zijn aangetroffen zal ontheffing worden aangevraagd in het kader van artikel 75 lid 4.

Natuurbeschermingswet (1998)

Een belangrijk deel van de Nederlandse natuurgebieden is planologisch beschermd door Planologische Kernbeslissingen of door het Structuurschema Groene Ruimte. Toepassing van de Natuurbeschermingswet geeft bijzondere en kwetsbare gebieden een extra beschermde status (natuurbeschermingsgebied). Anno 2003 wordt gewerkt aan een aanpassing van de Natuurbeschermingswet teneinde de Vogel- en Habitatrictlijn volledig in de Nationale wetgeving op te nemen.

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een natuurbeschermingsgebied.

Boswet

Bij het kappen van bossen die vallen onder de Boswet dient een vergunning tot velling van de houtopstanden te worden verkregen en is er sprake van een herplantplicht. Waar bos wordt geveld om stadsuitbreiding mogelijk te maken is het uiteraard niet mogelijk ter plaatse te herplanten. Dit kan wel elders gebeuren, op gronden waar voorheen geen houtopstanden stonden. In dat geval is er sprake van compensatie.

In het plangebied Kruidenwijk/Stadscentrum-Noord komen geen bossen voor die onder de boswet vallen.

Provinciaal beleid

Omgevingsplan (2000)

In het omgevingsplan wordt de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur vastgelegd. Doel van dit beleid is om te komen tot een regionaal stelsel van met elkaar samenhangende bos- en natuurgebieden die ieder voor zich voldoende omvang en mogelijkheden hebben voor het behoud en de ontwikkeling van hoge natuurwaarden.

Ten aanzien van de stedelijke natuur wordt aangegeven dat er behoefte is aan uitbreiding van recreatief groen. De provincie vindt dat bij stedelijke ontwikkeling reeds bij de locatiekeuze en bij de inrichting van nieuwe gebieden in een vroeg stadium aandacht vereist is voor specifieke kenmerken en mogelijkheden van het gebied, opdat een gunstige combinatie van wonen, recreëren en behoud en ontwikkeling van natuur- en milieukwaliteit kan worden behaald. Aangegeven wordt dat de mogelijkheden groot zijn om de ecologische en natuurwaarden van het stedelijk gebied in Flevoland te versterken. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden is voor de provincie een toetsmoment in het kader van het beoordelen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

In of nabij het plangebied Kruidenwijk/Stadscentrum-Noord zijn geen gebieden aanwezig die vallen onder de (provinciale)EHS.

Locaal beleid

Groenstructuurvisie Almere (1997)

De Groenstructuurvisie geeft richting aan het behoud, de ontwikkeling en het beheer van de groene kwaliteit van Almere. Uitgangspunt is de meerkernige opzet van de stad met zijn bestaande groene structuur en het belang van de groene ruimten tussen de delen van de stad. De Groenstructuurvisie richt zich voor de ontwikkeling van het Almeerse groen op het verbeteren van de samenhang en de onderdelen van de groene structuur van Almere, het verbeteren van de identiteit, het verrijken van de ecologische diversiteit en het bevorderen van het gebruik van het groen door de mens. De samenhang kan worden verbeterd door verdere ontwikkeling van ecologische zones, verbindende lijnen als bermen en oevers en door het voortzetten van de ontwikkeling van corridors. Het bevorderen van ecologische diversiteit is een opgave die in alle fasen een rol speelt: ontwerp, realisatie, beheer en gebruik.

Bomenstructuurplan Almere (oktober 1999)

Bij de inrichting van Almere zijn in de beginfase in een korte tijd tienduizenden bomen aangeplant. Hiervoor zijn veel pioniersoorten als populieren en abeel gebruikt. Deze hebben van Almere in korte tijd een groene stad gemaakt, maar tegelijk levert deze aanpak in met name beheer vele problemen op (waaronder een eenzijdige opbouw bomenbestand, onevenwichtige leeftijdsopbouw). Het bomenplan heeft betrekking op bomstructuren die gelegen zijn langs de belangrijkste wegen en waterlopen. Voor het bomenplan wordt uitgegaan van een indeling in drie niveaus, te weten: stadsniveau, kernniveau en wijkniveau.

Wet milieubeheer

Woon- en kantoorgebouwen alsmede het gebruik ervan zullen naar verwachting binnen de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen omdat de binnen deze gebouwen uit te voeren activiteiten worden genoemd onder Bijlage I, artikel 1, lid 1.1 sub a van het inrichtingen en vergunningen besluit milieubeheer. Op basis van artikel 8.1 van de Wet milieubeheer mag een inrichting niet worden opgericht of in werking gehouden zonder vergunning. In voorkomende gevallen vervalt de vergunningplicht in het geval er voor een dergelijke activiteit een Algemene Maatregel van Bestuur bestaat. In dit geval zullen de binnen het gebied te bouwen bouwwerken naar verwachting gaan vallen onder het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer en vervalt de vergunningplicht. De eigenaar / gebruiker van de inrichting kan in

dat geval volstaan met het indienen van een melding ingevolge artikel 8.40 van de Wet milieubeheer. Het indienen voor voornoemde melding dient gelijktijdig met de aanvraag om een bouwvergunning te worden ingediend.

Optioneel: Het onderhavige plan maakt tevens medegebruik als horeca of detailhandel mogelijk. Indien dergelijke activiteiten worden toegelaten dient wederom vooruitlopend op een eventuele bouwaanvraag te worden getoetst of het gebruik van het bouwwerk tevens vergunning- danwel meldingsplichtig is in de zin van de Wet milieubeheer. In voorkomende gevallen zal vooruitlopend op de bouwvergunning, een aanvraag om vergunning danwel een melding in de zin van de Wet milieubeheer moeten worden ingediend.

Voor horeca activiteiten kan het uitvoeren van akoestisch onderzoek tot de aanvraag c.q. melding vereisten behoren.

De vestiging van bedrijvigheid welke een risico opleveren in het kader van externe veiligheid en derhalve onder de werking van het toekomstige besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen danwel het besluit inzake de opslag en verkoop van vuurwerk (vuurwerkbesluit) op basis van de Wet milieubeheer wordt door middel van het onderhavige bestemmingsplan niet toegestaan.

Mer/Mer-beoordeling

Het onderhavige plan draagt qua aard en omvang geen activiteiten in zich die in enige categorie van het Besluit milieueffect rapportage van 1994 worden benoemd. Nog staan deze activiteiten in relatie tot enig project in de nabijheid van het plangebied dat gezien de ligging en fasering in tijd in directe relatie tot het plan kan worden gebracht. Derhalve is er geen sprake van de z.g. Mer-plicht danwel Mer-beoordelingsplicht.

Archeologie

In Almere Stad is in 2001 een archeologisch vooronderzoek in het deelgebied uitgevoerd. Het deelgebied heeft een oppervlak van circa 2,1 ha. Er zijn elf boringen verricht

Opzet

De boringen zijn mechanisch gezet met een Aqualock (diameter 8 cm). Per boring zijn onder meer de (NAP) diepteligging van het dekzand, de (NAP) hoogteligging van het huidige maaiveld, de aard van het afdekkende sediment, en de aard van de grens tussen de top van het dekzand en het afdekkende sediment, vastgelegd.

Uit elke boring zijn de bovenste 20 cm van het dekzand bemonsterd en gezeefd met kraanwater over een zeef met een maaswijdte van 1 mm². De zeefresiduen zijn vervolgens met behulp van een binoculair gecontroleerd op archeologische indicatoren. De zeefresiduen zijn bewaard.

Resultaten

Het dekzandoppervlak bevindt zich tussen 9,3 en 10,2 m NAP en wordt afgedekt door een pakket veen. Het dekzandoppervlak vertoont slechts een reliëf en in de top van het zand is geen bodemvorming waargenomen. In de boringen zijn geen archeologische materialen aangetroffen.

Het ontbreken van bodemvorming en het ontbreken van archeologische indicatoren als vuursteen of veel houtskool in de top van het dekzand vormen aanleiding om af te zien van een archeologisch vervolgonderzoek.

Conclusie

Het archeologisch onderzoek in het deelgebied heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. Hierdoor wordt verder archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Alhoewel de aanwezigheid van een scheepswrak niet bekend is en er ook bij het vooronderzoek geen indicaties zijn herkend voor de aanwezigheid daarvan, mag zeker niet worden uitgesloten dat deze resten toch in de ondergrond bewaard gebleven kunnen zijn.

Aanbevelingen

De resultaten van het archeologisch vooronderzoek vormen geen aanleiding om voor het deelgebied restricties aan te bevelen voor de voorgenomen plannen of om te adviseren locaties in te passen, opgravingen te laten uitvoeren of om plaatselijk archeologie-vriendelijk te bouwen.

Indien bij werkzaamheden in het plangebied hout wordt aangetroffen dan dit zoveel mogelijk ter plaatse intact in de bodem te laten en de vondst zo snel mogelijk bij de stadsarcheoloog opdat het eventuele belang daarvan kan worden vastgesteld en mede afhankelijk daarvan een mogelijke documentatie en berging kan worden gerealiseerd.

4. Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

De twee belangrijkste bestemmingen zijn de kantoorbestemming en de woondoeleinden bestemming.

Er is onderscheidt gemaakt tussen de groendoeleinden bestemming die voor openbaar gebied geldt en de groendoeleinden bestemming die in feite onderdeel uitmaakt van de kantoorbebouwing.

Onder twee kantoorgebouwen worden parkeergarages gebouwd. Omdat de juiste situering hiervan nog niet bekend is worden er ook onder de bestemming Verblijfsgebied en onder de bestemming Groendoeleinden voorzieningen ten behoeve van een parkeergarage toegelaten. Voor het overige vindt het parkeren op maaiveld plaats.

4.2 Kantoordoeleinden (K)

Deze bestemming is zo ruim mogelijk omschreven om ook bedrijfsmatig gebruik met een kantoorachtige uitstraling toe te staan. Om het mogelijk te maken om opleidingsinstituten en onderzoeksinstituten, een rechtbank enz. te vestigen, zijn ook maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Het is echter niet de bedoeling om hier basis-, middelbaar- en of voortgezet onderwijs te vestigen.

Behalve uitbreiding van het kantoor van Leaseplan en de drie afzonderlijk gelegen kantorenvilla's is het de bedoeling dat de kantoren door individuele bouwers worden gebouwd maar wel aaneengesloten.

De kantoorbestemming is onderverdeeld in 3 gebieden.

Gebied I

Binnen de kantoorbestemming met deze aanwijzing is vrijstaande kantoorbebouwing toegestaan in 6 lagen. De maximaal toegestane bouwhoogte is 20 meter. Hier is het toegestaan een souterrain onder het gebouw te realiseren

Gebied II

Dit gebied behelst het middengedeelte. Hier is kantoorbebouwing toegestaan in 8 lagen (onderdeel van de zogenaamde ruggengraat). Onder de gebouwen wordt een parkeergarage gerealiseerd ten behoeve van het parkeren van medewerkers van de kantoren. Haaks op de ruggengraat liggen 4 kantoorgebouwen. De hoogte van deze gebouwen loopt af in zuidelijke richting van 5 bouwlagen naar 4 bouwlagen.

De gebouwen kunnen met de ruggengraat met elkaar in verbinding staan door middel van verbindingen met een onderdoorgang. Deze verbindingen mogen vanaf de 3 de bouwlaag worden gerealiseerd.

Uitbreiding Leaseplan

Voor de kantoorbebouwing ten behoeve van Leaseplan is een maximale bouwhoogte van 31 meter voor de ruggengraat en 20 meter voor de haaks op deze ruggengraat gelegen kantoorgebouwen. Onder het gebouw van Leaseplan wordt een garage gerealiseerd die behalve voor het parkeren van de werknemers ook voor de stalling van de lease auto's is bedoeld en derhalve gezien moet worden als bedrijfsvloeroppervlakte en niet als parkeergelegenheid.

4.3 Woondoeleinden (W)

De bestemming is opgenomen voor de twee gebouwen in het plangebied. In ieder gebouw worden ongeveer 50 wooneenheden voor studenten en jongeren gerealiseerd. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk om bij het wonen behorende dienstverlening en horeca in de lichtste categorie op de begane grond te realiseren met uitzondering van detailhandel.

4.4 Verblijfsgebied

De bestemming is gegeven aan het openbaar gebied. In dit gebied zijn onder andere de ontsluitingswegen en het parkeren op maaiveld gelegen. Ook plantsoenen vallen ook hieronder. Binnen deze bestemming is ook de realisatie van een ondergrondse parkeergarage toegestaan om de inritten en overige voorzieningen ten behoeve van de parkeergarage toe te staan.

4.5 Verkeer

De verkeersbestemming is opgenomen voor de Spoordreef

4.6 Groendoeleinden

Deze bestemming geldt voor de belangrijkste openbare groenstroken aan de randen van het plangebied en de omgeving van de woongebouwen. Om nadere inrichting rondom de woongebouwen mogelijk te maken zijn binnen deze bestemmingen ook mogelijke verhardingen opgenomen. Verder kan er in de toekomst wellicht nog een voet- fietspad nodig zijn ter verbinding met de zuidelijk gelegen Staatsliedenwijk.

4.7 Water

De gracht langs de Wisselweg maakt onderdeel uit van het plan.

Aangezien er naar aanleiding van de revitalisering van de Staatsliedenwijk wellicht nog een voetgangersbrug zal worden aangelegd is deze mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Aangezien het de bedoeling is dat er onder de kantoorgebouwen parkeergarages worden gerealiseerd zijn deze garages binnen alle relevante bestemmingen toegelaten.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De exploitatiebegroting voor het te ontwikkelen gebied 2Z7 (voorheen 2 E 2) is op 7 juni 2001 door de gemeenteraad vastgesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan is onderhevig aan inspraak. Dit houdt in dat het plan vier weken ter inzage zal worden gelegd. Dit wordt gepubliceerd in Almere Vandaag. Tijdens de inspraakperiode vindt ook een informatieavond plaats.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ook naar meerdere (ambtelijke) instanties gestuurd voor het zogenaamde artikel 10 overleg. Bijvoorbeeld de provincie Flevoland en de Inspectie Ruimtelijke Ordening wordt hun mening gevraagd over het bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

De reacties worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp plan komt dan weer vier weken ter visie te liggen. Gedurende deze periode kunnen schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast, rekening houdende met de ingediende zienswijzen. Indieners van zienswijzen worden uitgenodigd voor een hoorzitting.

Goedkeuringsfase

Na vaststelling vraagt de gemeenteraad goedkeuring van het bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten van Flevoland. In het kader van deze procedure wordt het plan weer vier weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen degenen die zienswijzen hebben ingediend bij de gemeenteraad en het niet eens zijn met de beslissing hierover bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten. Tegen de beslissing omtrent goedkeuring kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad en bedenkingen bij Gedeputeerde Staten, beroep instellen bij de Raad van State in Den Haag.

Het voorontwerp heeft in de periode van 26 januari 2004 tot met 23 februari 2004 ter inzage gelegen. De periode van terinzagellegging is één keer verlengd tot en met 8 maart 2004. Tijdens deze periode zijn in totaal twee inloopinformatieavonden gehouden. Het verslag van deze inspraakbijeenkomsten is in een bijlage van de toelichting opgenomen.

Gedurende de periode van terinzagellegging zijn vier schriftelijke inspraakreacties ingediend op het voorontwerp. Het betreft reacties van:

1. Bewonersvereniging Arcade, [REDACTED]
2. [REDACTED], Koninginneweg [REDACTED]
3. [REDACTED], Regentesseweg [REDACTED];
4. [REDACTED], Regentesseweg [REDACTED].

Hieronder zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van reactie.

1. Verzocht wordt in het bestemmingplan een (brom)fietspad langs de wisselweg alsmede een fietsbrug in het verlengde van het Landvoogdpad op te nemen. De reden die hiervoor worden aangevoerd zijn dat het belangrijkste deel van het bromfietsverkeer vanuit het centrum dwars door de Staatsliedenwijk West wordt afgehandeld. Deze situatie wordt ronduit gevaarlijk en daarnaast ook hinderlijk geacht. Gesuggereerd wordt de (brom)fietsroute naar de overkant van het water te verplaatsen.

Reactie

Zoals gesteld in de inspraakreactie is het gebied, waar zich de gestelde klachten zich voordoen, buiten het plangebied gelegen. De hoofdroute voor het fiets- en bromfietsverkeer loopt immers aan de overzijde van het water over het fietspad lang de Koninginneweg en Regentesseweg. Voorst betreft het hier klachten op het gebied van handhaving en openbare orde. Om die redenen is dit punt in het kader van dit bestemmingplan niet aan de orde. In dit verband wordt erop geattendeerd dat een wijkontwikkelingsplan voor Staatsliedenwijk in de maak is binnen welk kader deze klachten kenbaar kunnen worden gemaakt.

2. Gesteld wordt dat adressanten zich konden verenigen met de bebouwing die op grond van het geldende bestemmingsplan is toegelaten. Het gaat om bebouwing met max. 4 bouwlagen ten behoeve van onderwijs. Er is sprake van teveel verschil met het vorige plan doordat dwars tussen twee wijken met eengezinswoningen een gebouw van 8 lagen gebouwd, met uitlopers naar de woonwijken van 4, 5 en 6 lagen. Gesteld wordt dat geen sprake is van een geleidelijke overgang die aan omwonenden is beloofd.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan is het gebied bestemd als uit te werken gebied voor woondoeleinden. Tevens is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 100 % gestapelde woonbebouwing met een maximale bouwhoogte van 24 meter opgenomen.

De conclusie is dan ook dat ook het geldende bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor hoogbouwontwikkelingen in het gebied.

Bij de herziening van het planologische regime, die zijn beslag krijgt in het nieuwe bestemmingplan Staatsliedenwijk West, is de beoogde ruimtelijk ontwikkeling van Staatsliedenwijk Midden herijkt. Gekozen is gezien het belang van een evenwichtige groei van Almere en het tekort aan jongerenhuisvesting voor een invulling met kantoor-doeleinden en woondoeleinden. Uitgangspunt hierbij is enerzijds een intensief ruimtegebruik en anderzijds de doestelling tussen de bestaande bebouwing en de bestaande woonwijken een zoveel mogelijk een geleidelijke overgang te creëren.

Deze opzet wordt geslaagd geacht nu de hoogste kantoorbebouwing in het midden van het gebied is geprojecteerd. Verder zijn de kantoorbebouwingsvlakken met lagere maximale bouwhoogten (max. 16 , 19 en 20) haaks ten opzichte van het bestaande woonbebouwing geplaatst teneinde hiermee een bepaalde openheid in het aanzicht te bewaren. In verband met dit laatste is een aantal van de hoven die hierdoor ontstaan, ten behoeve van de realisatie van al dan niet gemeenschappelijke binnentuinen hoofdzakelijk bestemd voor groendoeleinden.

3. Tevens wordt getwijfeld aan de economische haalbaarheid gezien de leegstand op de kantorenmarkt. Er is nooit sprake geweest van bedrijven op deze locatie.

Allereerst wordt ten aanzien van de keuze voor de gewenste kantoorbedrijvigheid verwezen naar de beantwoording van punt 2. Voor Almere is een evenwichtige groei in de zin van het stimuleren van de werkgelegenheid in de gemeente een speerpunt van beleid.

De beoogde kantoorbebouwing is met name bedoeld voor individueel bouwers. Het betreft hier een segment in de markt waar vraag naar wordt verwacht. Los hiervan dient de economische haalbaarheid niet op te korte termijn maar net als het bestemmingplan op temminste een termijn van 10 jaar worden gezien. Gezien de locatie die op loopafstand van het treinstation Almere Centrum is gelegen wordt er niet aan getwijfeld dat deze locatie op kortere termijn dan wel langere termijn succesvol voor kantoorbebouwing is te ontwikkelen.

4. Gesteld wordt dat een deel van het terrein al voor het huidige personeel wordt gebruikt. Deze parkeerplaatsen zullen door de bouw van de parkeergarages verdwijnen. Hierbij komt dat cursisten van Leaseplan door Leaseplan zou worden aangeraden de auto in de nabijgelegen woonwijk te parkeren omdat de huidige garages onvoldoende parkeerplaatsen hebben.

Reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat de gemeente tot voor kort met betrekking tot het maximum aantal parkeerplaatsen gebonden was aan het geldende rijkslocatiebeleid. Dit beleid wordt echter verruimd en dit biedt de gemeente de mogelijkheid een hogere parkeernorm te hanteren. Uitgangspunt is derhalve binnen het gebied hetzij op het maaiveld hetzij onder de grond voldoende parkeercapaciteit te creëren.

Voor de uitbreiding van Leaseplan werd al rekening gehouden met een benodigde parkeercapaciteit van 480 parkeerplaatsen waarbij de helft bedoeld is voor leaseauto's. Zo nu al sprake is een tekort is aan parkeerplaatsen in de huidige parkeergarages, is dit waarschijnlijk aan het parkeren van lease-auto's toe te schrijven. De verwachting is dat met de aanzienlijke verruiming van de parkeercapaciteit in voldoende parkeerplaatsen voor zowel personeel als lease-auto's kan worden voorzien. Voor het overige geldt dat - aangezien de locatie goed met openbaar-vervoer bereikbaar is - ervan dient te worden uitgegaan dat een deel van personeel met openbaar-vervoer naar kantoor komt.

5. Door de hiervoor genoemde adressanten van de Regentesseweg en de Koninginneweg wordt de angst uitgesproken dat er meer geluidshinder zal optreden op hun woningen door reflecterend geluid tegen de gevels van de toekomstige bebouwing en door geluidsproducerende installaties op en aan de toekomstige bedrijfsgebouwen.

Reactie

De toekomstige gebouwen zullen een gedeelte van het geluid afkomstig van de Flevospoorlijn reflecteren richting de bestaande bebouwing langs de bovengenoemde wegen. Hierbij zal de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 57 dB(A) echter niet worden overschreden. Door de gunstige oriëntatie zullen reflecties zeer beperkt blijven. Het huidige geluid afkomstig van de Spoordreef zal enigszins door de toekomstige bebouwing worden afgeschermd. Het geluid dat door installaties op of aan de toekomstige bebouwing wordt veroorzaakt wordt behandeld in het kader van de toekomstige bouwaanvragen en vallen derhalve buiten de beoordeling van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan Staatsliedenwijk Midden heeft in de periode van 30 augustus 2004 tot en met 27 september 2004 (vier weken) ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennisgegeven in Almere vandaag en de Staatscourant. Tevens zijn de vier insprekers op het voorontwerp bestemmingsplan schriftelijk hiervan op de hoogte gebracht.

Tijdens de terinzageleggingsperiode heeft één adressant een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het betreft de zienswijze van de heer ██████████ ██████████ die bij brief d.d. 24 september 2004 aan de gemeenteraad is kenbaar gemaakt. Adressant is conform het gestelde in artikel 23 WRO in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze mondeling toe te lichten. Adressant heeft hiervan gebruik gemaakt en het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hieronder is de reactie samengevat en voorzien van een reactie.

De gemeente wordt erop geattendeerd op de kansen die voor de verbetering van de bereikbaarheid bestaan met de introductie van de zogenaamde Julianatraverse. Het betreft een door inspreker aangereikte verkeersoplossing in de vorm van een vierstrooks wegverbinding tussen de Waddendreef ten westen langs (of over) Centrepoint en het Beatrixpark, over het onderhavige terrein naast Leaseplan naar de kruising van de Oregonweg spoordreef. Deze wegverbinding ontlast de druk op de kruising Waddendreef/ Spoordreef en biedt tal van mogelijkheden om de ontsluiting van heel Almere West en het park duurzaam te verbeteren. Ook kan de komst van het nieuwe stadsdeel Almere Poort op de bereikbaarheid van invloed zijn. Bovendien kan het nieuwe tracé ook nog functioneren als calamiteitenroute.

Om de filegevoeligheid van de Waddendreef te verminderen is een optie van een externe wegverbinding die al het al niet centrum wegverkeer afleidt gerechtvaardigd.

Er gaan kansen verloren als in het plangebied bebouwing wordt gerealiseerd. De kans op de Julianatraverse is zeer reëel nu wellicht op termijn in een aangrenzende gebied Centrepoint wordt gesloopt.

Gepleit wordt om in het plangebied van Staatsliedenmidden een reservering voor deze wegverbinding op te nemen. In dat geval kunnen op de bebouwingsvlakken thans bedoeld voor de jongerenhuisvesting poortgebouwen mogelijk worden gemaakt waardoor geen bouwoppervlakte verloren gaat.

Reactie

Allereerst wordt het gewaardeerd dat een burger van Almere op deze wijze meedenkt met het bestuur over de verbetering van de infrastructuur van de stad.

De voorgestelde Julianatraverse wordt echter om de hiernavolgende redenen geen haalbare variant geacht.

Over ontwikkelingen buiten het plangebied (locatie Centrepoint) wordt opgemerkt dat deze in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde zijn. Hetzelfde geldt voor het tijdens de hoorzitting geopperde amoveren van woningen. Los hiervan worden dergelijke drastische consequenties van de Julianatraverse niet wenselijk geacht vanwege de aanmerkelijke maatschappelijke kosten die dit met zich meebrengt.

Geconstateerd wordt dat het voorstelde tracé slechts tot een beperkte ontlasting van de kruising Spoordreef- Waddendreef zou leiden. Dit heeft te maken met het gegeven dat het merendeel van het verkeer op de Waddendreef en Spoordreef een bestemming in of nabij het centrum heeft. Om die reden zal de beoogde verbinding de doorstroming op beide wegen niet verbeteren.

Verkeer met bijvoorbeeld bestemming Markerkant wordt geacht via de Muziekdreef en de Hogering te rijden. De voorgestelde verbinding zal juist mogelijk sluipverkeer genereren tussen de Stedendreef en de Spoordreef richting Markerdreef.

Gezien het voorgaande is het voorgestelde tracé ook geen oplossing voor een mogelijke negatieve invloed op de bereikbaarheid door de komst van het stadsdeel Almere Poort.

Vanwege het ontbreken van een verkeerskundige noodzaak is ook de mogelijke functie van het voorgestelde tracé als calamiteitenroute niet in beeld. Overigens betreft hier om een aspect van openbare veiligheid waarover in het kader van dit bestemmingsplan geen uitspraak wordt gedaan.

In ruimtelijk opzicht zou de Julianatraverse een onwenselijk barrière creëren tussen het Beatrixpark en de Staatsliedenwijk. Voorts zou ook een deel van de bestaande woningen dan in een geluidszone komen te liggen. Mede om dergelijke situaties te voorkomen is het gemeentelijk verkeersbeleid gericht op het zoveel mogelijk bundelen van het gemotoriseerd verkeer.

Voor de beoogde jongerenhuisvesting in het plangebied geldt dat met de beoogde realisatie hiervan een speerpunt van het gemeentelijk beleid in het geding is. Nu geen gronden aanwezig zijn voor een ingrijpende ontwikkeling als de Julianatraverse, ziet de gemeente geen aanleiding om van de woonbestemming voor de jongerenhuisvesting op de betreffende locatie af te zien. Om deze reden is ook een beperking van het gebruik van de gronden tot poortgebouwen niet aan de orde.

Alle in geding zijnde belangen afwegende wordt dan ook geconcludeerd dat de naar voren gebrachte zienswijze niet wordt gedeeld. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan Staatsliedenwijk Midden.

6. Overleg ex artikel 10 BRO

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Inspectie Volkshuisvesting Noord Holland en Flevoland;
2. Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord-West;
3. Hoofd Afdeling ROV van de provincie Flevoland;
4. Inspectie Milieuehygiene Regio Noord-West;
5. Waterschap Zuiderzeeland;
6. Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied;
7. Ned. Spoorwegen ROB Afd. GJZ Bureau Planologie;
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland;
9. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West;
10. Vrouwenadviescommissie voor de woningbouw;
11. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
12. Politie district Almere tav preventieadviseur Keurmerk Veilig Wonen
13. Tennet b.v.
14. Flevolandse Drinkwater Maatschappij
15. KPN Telecom Kabel en Radio verbindingen
16. Nuon Randmeren b.v.
17. Brandweer Almere
18. Vereniging Bedrijfskring Almere

De provincie Flevoland, de politie Flevoland, het waterschap Zuiderzeeland hebben inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerp bestemmingplan naar voren gebracht. De Vrom-inspectie, het ministerie van economische zaken, Rijkswaterstaat, directie IJsselmeergebied, de Nederlandse Spoorwegen en de rijksdienst voor oudheidkundig onderzoek hebben aangegeven dat zij geen aanleiding zien voor het maken van opmerkingen op het bestemmingplan. De overige hierboven vermelde instanties hebben niet binnen de termijn voor het geven van reacties gereageerd.

De opmerkingen zijn hieronder kort samengevat en voorzien van een reactie.

Opmerking van het hoofd van de afdeling ROV van de provincie Flevoland

1. *In de toelichting wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek. Dit rapport ontbreekt bij de toegezonden stukken. Er wordt van uit gegaan dat het akoestisch onderzoek bij het ontwerp bestemmingplan ter inzage zal worden gelegd.*

Reactie

Conform een mondeling verzoek van de provincie is een exemplaar van het akoestisch onderzoek met een actualisatiememo toegestuurd. Deze stukken worden bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

2. *Op een aantal plaatsen in de waterparagraaf wordt gesteld dat nog overleg met het waterschap zal plaatsvinden over de te nemen maatregelen. Het wordt van belang geacht dat het wateradvies wordt verwerkt in de toelichting en tevens wordt aangegeven welke maatregelen zullen worden genomen.*

Reactie

In het kader van de watertoets heeft overleg tussen het waterschap en de gemeente plaatsgevonden. Hierbij zijn de onderwerpen waterkwaliteit en -kwantiteit aan de orde gekomen. In de reactie van het waterschap d.d. 6 april 2004 in het kader van het vooroverleg is hierover het volgende gesteld:

“In het plan wordt uitvoering ingegaan op de waterkwantiteit en -kwaliteit. Ook voor de toekomstige situatie wordt blijk gegeven van kennis van de randvoorwaarden die aan het watersysteem worden gesteld. Met name de randvoorwaarde van een maximale afvoer van 1,5l/s/ha bij een T=100 bui. Het feit dat de gemeente deze afvoernorm voor het gehele peilgebied en niet het plangebied op zich neemt, is in dit specifieke geval geen probleem. Dit omdat het plangebied midden in het stedelijk gebied is gelegen.”

In samenspraak met het waterschap kan hieruit worden afgeleid dat het uitkomst van de watertoets positief is bevonden door het waterschap. De betreffende passage zal ook in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Over de te nemen maatregelen inzake de waterkwaliteit – in het gebied is immers voldoende waterbergingscapaciteit aanwezig - wordt opgemerkt dat het hier gaat over te maken keuzen in technische zin. Een uitspraak hierover zal worden gedaan op het niveau van het inrichtingsplan en is om die reden niet op zijn plaats in het bestemmingsplan. Overigens geldt ten aanzien van deze verdere technische uitwerking dat de uiteindelijk gekozen oplossing onder toezicht van het waterschap staat.

3. *In de toelichting wordt gesproken over het aspect ecologie en wel specifiek de Flora- en faunawet. Hoewel van de zijde van de provincie wordt verwacht dat geen beschermde soorten in het gebied voorkomen dient wel te worden onderbouwd of een eventueel aan te vragen ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet in verband met beschermde soorten zal worden verleend.*

Reactie

Op dit moment wordt een onderzoek gedaan naar het eventueel voorkomen van beschermde soorten in het gebied. Net als de provincie verwacht de gemeente dat in Staatsliedenwijk Midden geen beschermde soorten zullen worden aangetroffen. De verwachting is dat dit onderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan of bij het vastgestelde bestemmingsplan als bijlage kan worden gevoegd. Vanzelfsprekend zal in geval toch beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn, de hiervoor benodigde ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

4. *In het plan wordt geen inzicht verschaft in de economische haalbaarheid. Verzocht wordt de exploitatieopzet desgewenst vertrouwelijk toe te zenden.*

Reactie

Voor de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is vereist dat deze in het kader van de grondexploitatie is beoordeeld. Hiervan is melding gemaakt in het voorontwerp bestemmingsplan Het is niet noodzakelijk om de exploitatieopzet aan de provincie toe te zenden.

Opmerking van regionaal coördinator Politie Keurmerk Veilig Wonen

1. *Verzocht wordt om de studentenhuysvesting zodanig te ontwikkelen dat bij het wegvallen van de doelgroepbehoefte de woningen geschikt zijn als seniorenhuysvesting. Ook de horeca zou al direct een bijdrage kunnen leveren aan de behoefte van senioren als sociale ontmoetingsplaats. Het zou mogelijk moeten zijn van de achterzijde van de woonblokken naar het fietspad tussen het Korianderpad en de Wisselweg te kunnen fietsen. Gelet op de zichtlijnen van de woonblokken zou met veel glas en transparant materiaal kunnen worden gewerkt opdat voldoende zicht op het openbaar gebied ontstaat. De woonblokken zouden bij voorkeur een*

vlakke rooilijn moeten hebben met uitzondering van die plaatsen waar een verspringing de sociale veiligheid bevordert.

Reactie

In het bestemmingplan is het bestemmingvlak dat bedoeld is voor jongerenhuisvesting bestemd voor woondoeleinden. Er wordt derhalve geen uitspraak in de voorschriften gedaan over de doelgroep waarvoor de beoogde woonbebouwing is bedoeld. In juridische zin staat het bestemmingsplan een gebruik van de woonbebouwing voor een andere doelgroep niet in de weg.

In de toelichting van het bestemmingplan is echter gesteld dat de woonbebouwing in eerste instantie wordt ontwikkeld voor studentenhuysvesting. In een later stadium is gebleken dat Almere vanwege demografische ontwikkelingen een groot tekort heeft aan jongerenhuysvesting. Vandaar dat de beoogde doelgroep al is verbreed naar jongerenhuysvesting in het algemeen. Het is een speerpunt van beleid van de gemeente om dit tekort op te heffen. Om die reden is op korte en middellange termijn de beoogde woonbebouwing primair bedoeld voor de Almeerse jongeren. De voorzieningen die gedacht zijn in het gebouw, waaronder lichte horeca en recreatieve voorzieningen zijn dan ook primair bedoeld voor deze doelgroep.

Aspecten zoals het aanleggen van een verbinding met het fietspad tussen het Korianderpad en de Wisselweg zijn details op het niveau van het inrichtingsplan dat in de regel een verdere technische uitwerking van het bestemmingsplan vormt. Ook over de keuze van het materiaal waarin het gebouw wordt uitgevoerd, wordt in het bestemmingplan geen uitspraak gedaan aangezien het hier gaat om een aspect dat in het kader van welstand wordt beoordeeld.

In het bestemmingsplan is uit oogpunt van flexibiliteit besloten voor de woonbebouwing geen gebruik te maken van vaste rooilijnen waarin moet worden gebouwd. De bebouwingsgrens wordt gevormd door de grens van het bestemmingvlak Woondoeleinden. De regeling in het bestemmingplan staat echter geen bouwplan met vlakke rooilijnen en een mogelijke verspringing ten behoeve van de sociale veiligheid in de weg.

- 3. Over het openbaar groen worden een aantal suggesties gedaan in verband met Politie keurmerk Veilig wonen. Gevraagd wordt naar een intensiever gebruik van de groenstrook langs de Wisselweg. Ook zou de wandelroute van en naar het Beatrixpark kunnen worden verbeterd door toepassing van duurzame zitgelegenheid met afvalbakken en openbare verlichting. De massaliteit in de parkeervakken zou kunnen worden doorbroken door hiertussen groentjes oftewel kleine groenvlakken aan te leggen. Het groen achter de woonblokken zou open en overzichtelijk kunnen worden ingericht door toepassen van duurzaam groen en straatmeubilair.*

Voor al deze opmerkingen geldt net als onder beantwoording van punt 2 dat hier gaat om punten die bij de uiteindelijk inrichting aan de orde komen. Voor het gestelde over de parkeervlakken geldt voor zover mogelijk het openbare en semi-openbare gebied van groenaccenten zal worden voorzien. Dit laatste mag echter niet ten koste gaan van het creëren van voldoende parkeercapaciteit in het plangebied.

- 3. Bij toegangswegen vanaf de Oreganoweg en P. Lieftinckpad zou een zonebord "Parkeren uitsluitend in de vakken" kunnen worden geplaatst. Tevens zou een 30- kilometer zonebord kunnen worden geplaatst en bij de studentenhuysvesting twee invaliden parkeerplaatsen kunnen worden opgenomen. De fietsverbinding tussen Korianderweg en de Wisselweg zou in minimaal 5 meter breed rood asfalt kunnen worden uitgevoerd. Aan de huysvestingskant zou het voetpad een minimale breedte van 3 meter moeten hebben. De brug tussen de Wisselweg en de Koninginneweg zou verbreed moeten worden ten behoeve van voetgangers van en naar het Beatrixpark. Een andere optie is twee bruggen met een voetgangers- en langzaamverkeerdeel. De fietsbrug zou zoveel mogelijk kunnen aansluiten op de fietsroute vanaf de studentenhuysvesting. De brug zou onder een andere hoek meer naar de studentenhuysvesting kunnen worden gericht. De onderdoorgangen zouden 4,5 meter hoog en even breed als hoog kunnen zijn. In de poorten zouden geen toegangsdeuren moeten worden aangebracht.*

Reactie

Over de hierboven genoemde verkeersaspecten wordt opgemerkt dat de regeling hiervan niet in de voorschriften en de plankaart van het bestemmingplan plaatsvindt. Ook is de suggestie dat de brug tussen de Wisselweg en de Koninginneweg moet worden verdubbeld, of verplaatst dan wel gedraaid in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Deze kwestie zou wel in het kader van het wijkontwikkelingsplan voor de Staatsliedenwijk kunnen worden meegenomen. In het bestemmingplan zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de onderdoorgangen vertaald in de bepaling dat deze minimaal twee bouwlagen hoog dienen te zijn. De voorgestelde hoogte van 4,5 meter valt hierbinnen. Gezien het voorgaande is geen reden aanwezig de bouwvoorschriften voor de onderdoorgangen aan te passen. Voor het overige wordt in het bestemmingsplan niet voorgeschreven dat geen toegangsdeuren in de poorten mogen worden aangebracht.

Opmerkingen van de beleidsmedewerker Waterketen en stedelijk water van het waterschap Zuiderzeeland

- In het plan wordt uitvoering in gegaan op de waterkwantiteit en -kwaliteit. Ook voor de toekomstige situatie wordt blijk gegeven van kennis van de randvoorwaarden die aan het watersysteem worden gesteld. Met name de randvoorwaarde van een maximale afvoer van 1,5l/s/ha bij een T=100 bui. Het feit dat de gemeente deze afvoernorm voor het gehele peilgebied en niet het plangebied op zich neemt, is in dit specifieke geval geen probleem. Dit omdat het plangebied midden in het stedelijk gebied is gelegen. Het waterschap vertrouwt erop op de hoogte te worden gehouden van de verdere voortgang en het proces opdat bijtijds kan worden gereageerd.*

Reactie

Zie hiervoor tevens de reactie op punt 2 van de opmerkingen van provincie Flevoland. Ingestemd wordt met de inhoudelijke reactie van het waterschap op de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Vanzelfsprekend zal het waterschap Zuiderzeeland gelet op haar beheerstaak op het gebied van de waterkwantiteit en -kwaliteit door de gemeente op de hoogte worden gehouden van de verdere (technische) uitwerking van het wateradvies in het plangebied.

1 Inleiding

Almere Hout.

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

De gemeente Almere is voornemens om op verschillende terreinen activiteiten te ondernemen.

In het kader van de Flora- en Faunawet is de gemeente verplicht om onderzoek te (laten) doen naar het voorkomen van beschermde planten en dieren.

De gemeente Almere heeft aan Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot opdracht verleend om bovengenoemd onderzoek in de plangebieden uit te voeren. Dit deelrapport behandelt de resultaten van het onderzoek in vier kleine gebieden.

1.2 Ligging van de onderzoeksgebieden

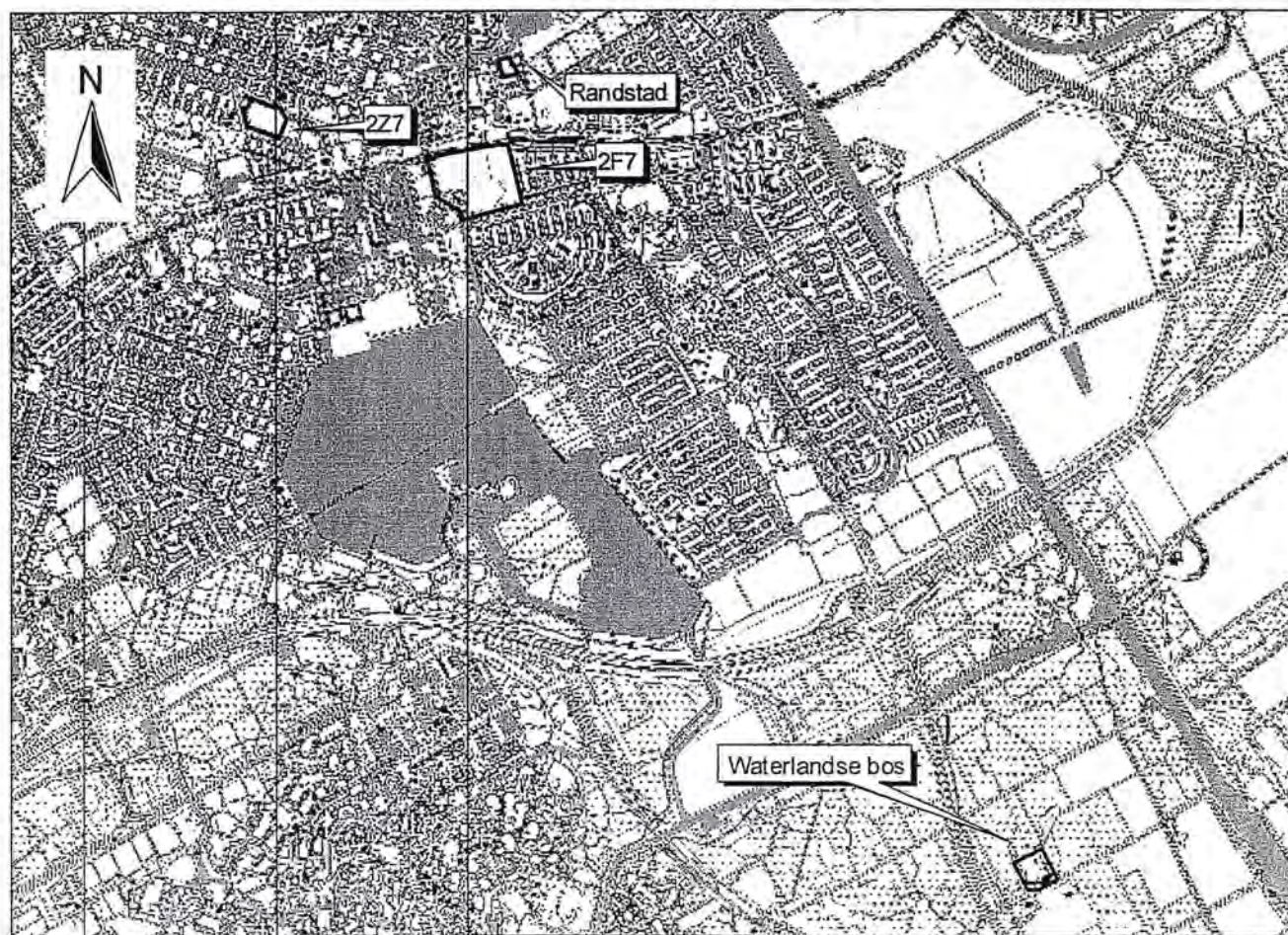
In figuur 1 is de ligging van de onderzoeksgebieden aangegeven. De deelgebieden 2F7, 2Z7 en Randstad zijn centraal in Almere Stad gelegen, het Waterlandse Bos ligt hier ten zuidoosten van nabij

1.3 Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt de methode van inventariseren en de eventuele beperkingen daarvan besproken. In hoofdstuk 3 t/m 6 worden de resultaten van de inventarisaties behandeld.

In hoofdstuk 7 staat een samenvatting van de resultaten.

In de bijlagen zijn de verspreidingskaarten van de belangrijkste soorten opgenomen.



Figuur 1. Ligging van de deelgebieden.

4 2Z7

Het hier bedoelde terrein ligt even ten oosten van het Beatrixpark en aan de zuidoostzijde van de Kruidenwijk.

Op 30 juni 2004 is het terrein geïnventariseerd op beschermde planten. Andere aangetroffen beschermde soorten zijn toen 'meegenomen'.

Het gebied is een ruderaal terrein. In het zuiden grenst het gebied aan een vaart. Langs de vaart loopt een fietspad. Tussen het fietspad en de vaart staan aangeplante bomen met daaronder kort gemaaid gras. Aan de oostzijde grenst het gebied aan een parkeerterrein. Deze grens wordt gevormd door een ruig, met ruderaal planten begroeid dijklichaam. Noordelijk van het gebied ligt een woonwijk. Langs een weg die aan de noordoostzijde aan het gebied grenst, staat een aangeplante haag Sneeuwbes.

4.1 Flora

Het terrein ligt op dit moment braak. Een groot deel van het gebied wordt gedomineerd door Rood zwenkgras. Hier en daar groeit wat Riet. Er zijn enkele bomen en struiken opgeslagen, zoals wilgen, berken, olijfwilg en kornoelje. Ook zijn op enkele plaatsen wat zanderige schrale plekken aanwezig. In de zuidoosthoek werd het in het oog springende roze bloeiende Muskuskaasjeskruid veelvuldig aangetroffen.

Er zijn twee beschermde soorten planten aangetroffen, de Brede wespenorchis en de Rietorchis. De verspreiding van deze planten in het gebied wordt gegeven in Bijlage 3.

Brede wespenorchis

In het noordwesten van het terrein werden in aangeplante bosjes enkele Breedbladige wespenorchissen gevonden. Deze orchidee komt in en rond Almere algemeen voor.

De Brede wespenorchis groeit voornamelijk in bossen en bosranden op allerlei grondsoorten. Ook in bosrijke villawijken, bosaanplant en recreatie-terreinen komt ze voor. Ze is daarmee de meest cultuurvolgende orchidee van Nederland.

De Brede wespenorchis komt in heel Europa voor. In Noord-Amerika heeft ze zich na invoering sterk uitgebreid. Dit geeft wel aan dat deze orchidee in tegenstelling tot de meeste andere soorten uit deze familie het goed doet in een door mensen gedomineerd landschap. Ook in Nederland is ze in de twintigste eeuw algemener geworden en is nu de

orchidee met verreweg het grootste aantal groeiplaatsen.

Rietorchis

Midden op het terrein werd één Rietorchis gevonden.

De Rietorchis is één van de meest algemene orchideeënsoorten van Nederland. Het zwaartepunt van de verspreiding ligt in West-Nederland. Ze gedijt vooral onder vochtige, matig voedselrijke omstandigheden. In verlandingsituaties is de Rietorchis de meest voorkomende orchidee. De Rietorchis bloeit in de voorzomer met roze tot paarsrode bloemen. Ze heeft behoefte aan een zonnige tot licht beschaduwde standplaats die zomers niet mag uitdrogen.

Verder is één exemplaar van het Sierlijke vetmuur aangetroffen, een plant die op de Rode Lijst van bedreigde planten van Nederland staat vermeld.

Sierlijke vetmuur, ook wel Krielparnassia geheten, is een klein weinig opvallend plantje met vijftallige witte bloemen. Het groeit op open, natte, voedselarme, kalkrijke, soms iets brakke grond.

4.2 Overige waarnemingen

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten amfibieën en zoogdieren waargenomen.



7 Conclusies

Tijdens de inventarisatie zijn van verschillende groepen beschermde soorten aangetroffen. Op de vogels na staan deze soorten per onderzocht deelgebied vermeld in Tabel 7.

Tabel 7.

Aangetroffen beschermde en bedreigde soorten (uitgezonderd broedvogels) per deelgebied in. FF = Flora- en Faunawet, RL = Rode Lijst met vermelding van categorie (GE=gevoelig, KW=kwetsbaar, BE=bedreigd, EB=ernstig bedreigd, VN=verdwenen), HR = Habitatrichtlijn met vermelding van de bijlage, zie verder VAN DUUREN ET AL. (2003).

Nederlandse naam	2F7	2Z7	Randstad	Waterlandse Bos	FF	RL	HR
planten							
Grote kaardebol	x			x	x		
Brede wespenorchis	x	x	x		x		
Rierorchis	x	x			x		
Sierlijke vetmuur	x	x				KW	
amfibieën							
Gewone pad				x	x		
Bruine kikker	x			x	x		V
vogels							
alle aangetroffen soorten	nvt	nvt	x	x	x		
zoogdieren							
Mo			x	x	x		
Konijn				x	x		
Rosse woelmuis			x	x	x		
Aardmuis				x	x		
Bosmuis				x	x		

2F7

Er zijn drie beschermde plantensoorten en één beschermde soort amfibie gevonden. Ook is één plant aangetroffen die op de Rode Lijst staat van bedreigde planten in Nederland.

2Z7

Er zijn twee beschermde plantensoorten gevonden. Ook is één plant aangetroffen die op de Rode Lijst staat van bedreigde planten in Nederland.

Randstad

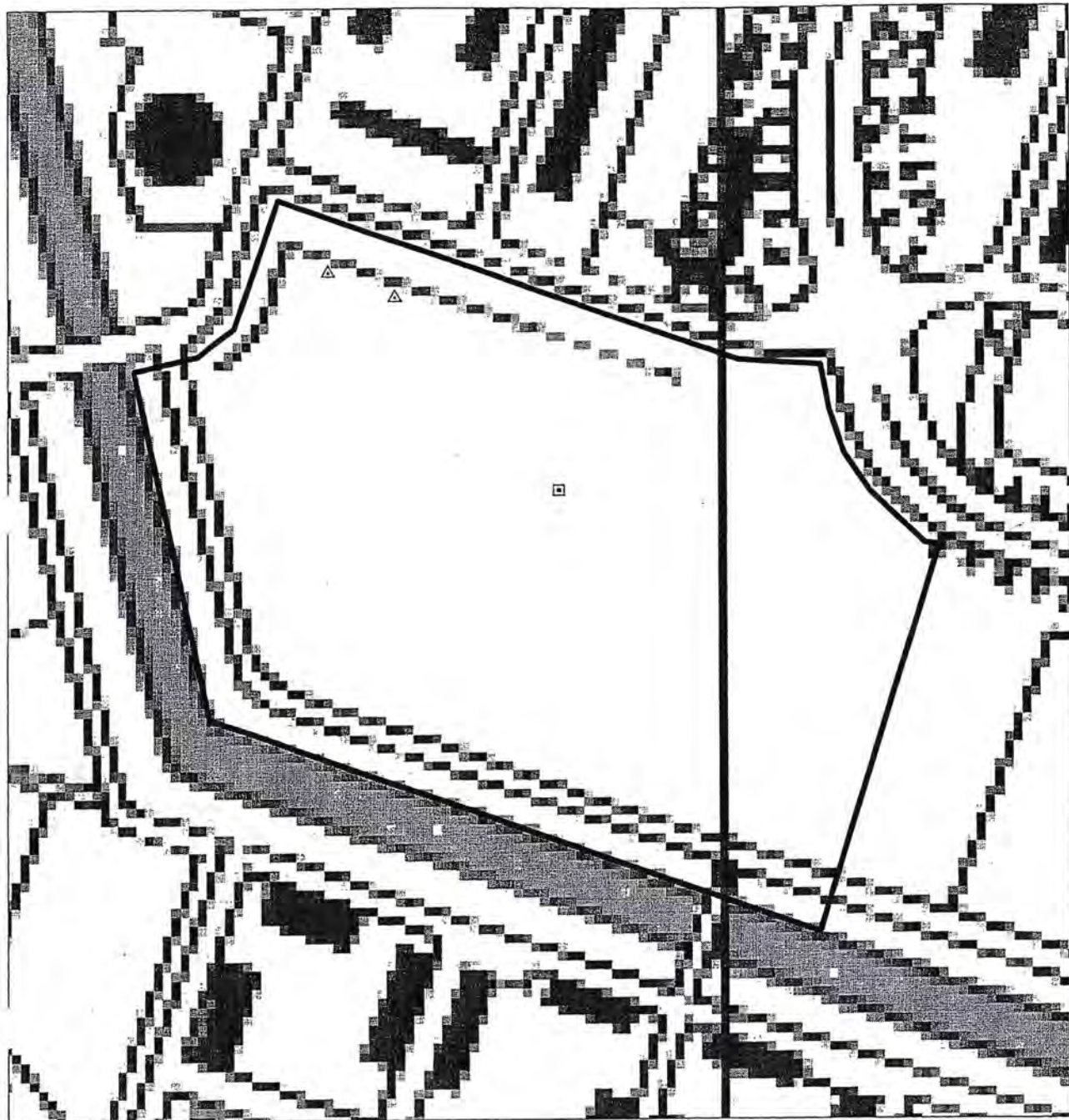
Er is één beschermde plantensoort gevonden. Verder zijn zeven soorten broedvogels vastgesteld en werden twee beschermde soorten zoogdieren aangetroffen.

Waterlandse Bos

Er is één beschermde plantensoort gevonden. Verder zijn zeventien soorten broedvogels vastgesteld en zijn twee beschermde soorten amfibieën en vijf beschermde soorten zoogdieren aangetroffen.



Bijlage 3. Verspreidingskaart 2Z7 flora



△ Brede wespenorchis

□ Rietorchis

△	□	☆	⊙	1-5
△	□	☆	⊙	6-25
△	□	☆	⊙	26-50
△	□	☆	⊙	51-500
△	□	☆	⊙	501-5000