

# **Boshart Almeerderhout**

wijzigingsplan

juni 2013

Gemeente Almere

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding voor dit wijzigingsplan	7
1.2 Begrenzing van de wijziging	7
1.3 Het te wijzigen bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Karakteristieken plangebied	9
2.2 Nieuwe ontwikkelingen	9
2.3 Toetsing aan het beleidskader	10
<b>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</b>	<b>13</b>
3.1 Bestemmingen	13
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingstoets</b>	<b>15</b>
4.1 Milieu-effectrapportage	15
4.2 Verkeer	15
4.3 Geluid	15
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Geur	16
4.6 Externe veiligheid	17
4.7 Ecologie	17
4.8 Waterparagraaf	18
<b>Hoofdstuk 5 Implementatie</b>	<b>21</b>
5.1 Planning en fasering	21
5.2 Economische uitvoerbaarheid	21
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
<b>Bijlagen</b>	<b>23</b>
Bijlage 1 tekst artikel 5 Bos bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout	25
Bijlage 2 tekst artikel 7.1, Recreatie-1 bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout	27
Bijlage 3 natuurcompensatie	29
<b>Regels</b>	<b>39</b>

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>40</b>
Artikel 1	Begrippen	40
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>41</b>
Artikel 2	Recreatie-1	41
Artikel 3	Verwijzing	42
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>43</b>
Artikel 4	Slotregel	43



## **Toelichting**



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor dit wijzigingsplan

Voor de komende jaren wordt een verdere toeristische ontwikkeling van het Boshart Almeerderhout voorzien. Eén van de plannen die bijdraagt aan deze ontwikkeling is de realisering van een Buitencentrum van Staatsbosbeheer aan de Kempphaanlaan. Dit centrum, dat een educatieve en recreatieve functie heeft, stimuleert de beleving van de Boswachterij Almeerderhout. Daarnaast zal een ontwikkelingstraject voor een tweede recreatief, particuliere vestiging worden gestart.

Beide ontwikkelingen zijn geprojecteerd in het gebied waar op grond van het geldende bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout de bestemming "Bos" geldt. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden gerealiseerd. Echter, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan (12-02-2009) was reeds een uitbreiding van de activiteiten van de Kempphaan, met de daarbij behorende gebouwen, voorzien. Aangezien deze plannen toen nog niet concreet genoeg waren om direct te bestemmen, is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsbevoegdheid-4) opgenomen in artikel 5.7 van het bestemmingsplan. Dit is een bevoegdheid voor het college om de bestemming van dit perceel te wijzigen van "Bos" in "Recreatie-1", zoals ook voor de Kempphaan geldt.

Na wijziging van de bestemming mag het perceel tot ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en met een maximumhoogte van 10 meter worden bebouwd. Het Buitencentrum van Staatsbosbeheer zal ongeveer de helft van deze toegestane bebouwingsoppervlakte in beslag nemen. Er blijft daarnaast nog voldoende oppervlakte over voor het realiseren van een tweede gebouw.

## 1.2 Begrenzing van de wijziging

De omvang en ligging van het perceel is opgenomen in onderstaande deel van de plankaart. Het betreft het gearceerde gedeelte met "(wij-4)" ten oosten van de Kempphaanlaan, bestemd voor 'Bos'. In dit gearceerde gebied wordt van twee percelen à ca. 600 m<sup>2</sup> de bestemming gewijzigd.



figuur 1: deel van de plankaart van bestemmingsplan 'Boswachterij'.

### **1.3 Het te wijzigen bestemmingsplan**

Het te wijzigen bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Boswachterij Almeerderhout". Dit plan is op 12 februari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en op 27 mei 2009 onherroepelijk geworden.

In artikel 5 Bos is onder lid 5.7 bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming Bos voor zover op de plankaart aangeduid als Wijzigingsbevoegdheid-4 te wijzigen in de bestemming Recreatie-1. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de regels zoals opgenomen in artikel 7.1 Recreatie-1 en de volgende aanvullende regels:

1. de noodzakelijke bos- en natuurcompensatie dient voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate te zijn verzekerd;
2. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
3. het maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlak (bvo) van de gebouwen bedraagt 1.200 m<sup>2</sup>.

### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het 1e hoofdstuk geeft de aanleiding voor en de begrenzing aan van het wijzigingsplan. Ook wordt het geldende bestemmingsplan behandeld. Na een beschrijving van het plangebied, de nieuwe ontwikkelingen en toetsing aan het beleidskader in Hoofdstuk 2, wordt de toekomstige bestemming beschreven in Hoofdstuk 3. De Omgevingstoets is opgenomen in Hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 wordt tenslotte ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Karakteristieken plangebied

Tussen de Waterlandse Tocht, de Hoge Vaart en de Lange Wetering ligt het kernbosgebied van de Boswachterij Almeerderhout. In de Boswachterij bevindt zich het Stadslandgoed De Kempphaan met een diversiteit aan voorzieningen. De Kempphaan en het direct omliggende gebied worden getransformeerd tot het Boshart Almeerderhout, een toeristische trekpleister in een natuurlijke omgeving. Tot het Boshart behoort op termijn ook het terrein van de nabijgelegen vuilstort Braambergen.

Binnen het Boshart kunnen concreet drie deelgebieden worden onderscheiden: De Kempphaan, Braambergen en het tussengelegen 'Tussenbos'. Vooral nog wordt het Boshart gevormd door Stadslandgoed de Kempphaan en het Tussenbos. In dit wijzigingsplan staat de ontwikkeling van het Boshart in de strook tussen Kempphaan en Tussenbos centraal.

### 2.2 Nieuwe ontwikkelingen

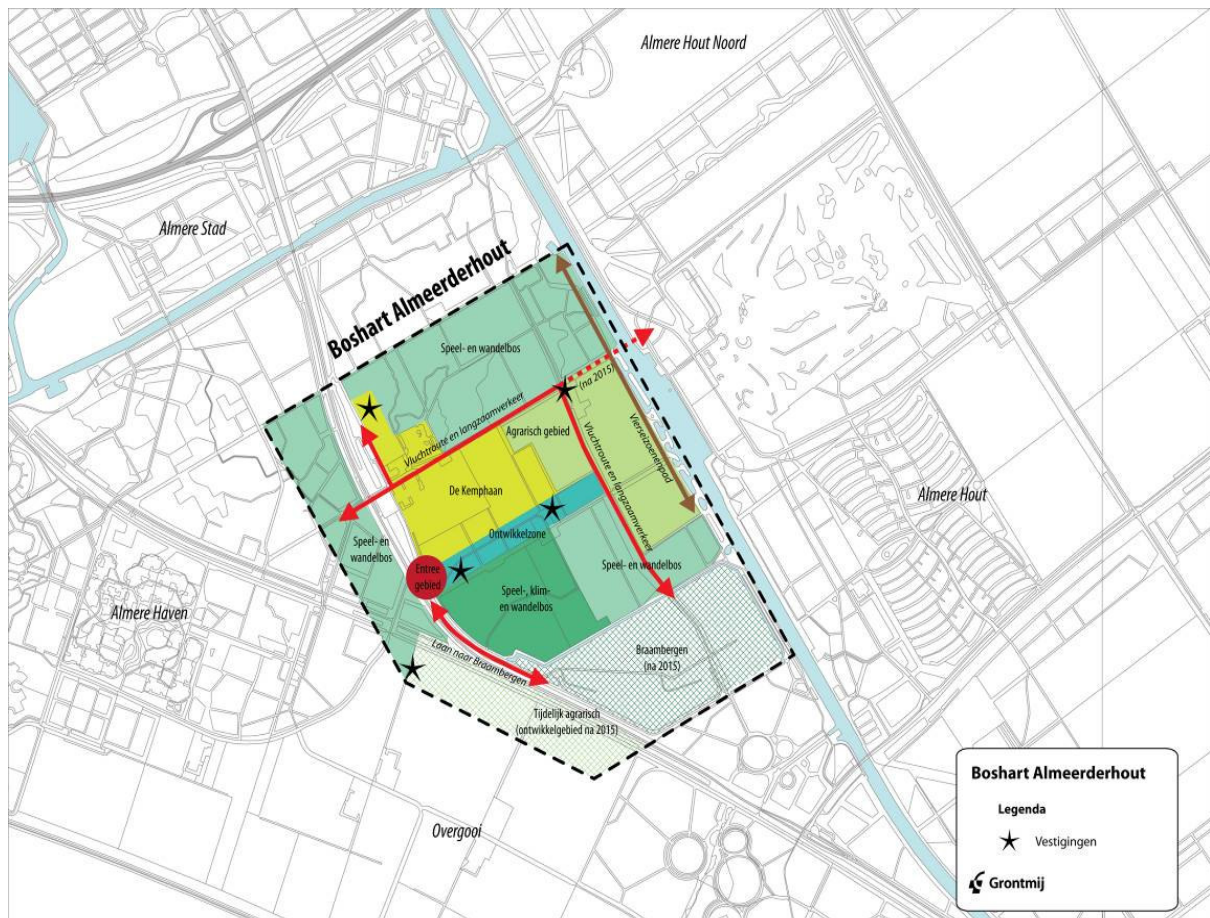
#### De ontwikkeling van het gebied

In het project 'ontwikkeling Boshart Almeerderhout' werken de gemeente Almere, de provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, Stichting Stad & Natuur en Stichting AAP samen aan de verdere uitbouw en versterking van de Kempphaan en het Tussenbos.

Het Tussenbos (gelegen tussen de Kempphaan en Braambergen) is het gebied met ruimte voor extensieve en belevingsgerichte recreatieve ontwikkelingen. Het gebied heeft nu voor een groot deel nog het karakter van een polderbos. De rand tussen het bos en het Stadslandgoed De Kempphaan is deels ingericht met een bomentuin. Daarnaast wordt dit randgebied ook gebruikt voor natuureducatieve en recreatieve activiteiten door scholen. In de zomer van 2011 is de eerste fase van een natuurlijk speelbos (Het Zuiderzeebos) opgeleverd.

Belangrijk onderdeel van de recreatieve ontwikkeling van het Tussenbos is de verdere ontwikkeling van het speelbos. De structuur van struinpaden en open plekken wordt verder uitgebreid en wordt naar verwachting in de toekomst aangevuld met een directe langzaam verkeer route richting Braambergen, waarbij fietsers en voetgangers waar nodig van elkaar worden gescheiden.

Het Tussenbos is vooral een rustig bosgebied tussen de twee meer intensief gebruikte delen De Kempphaan en Braambergen. Een invulling als speel- en ontdekbos past goed bij dit rustige bosgebied.



figuur 2: geplande ontwikkeling Boshart

### De bebouwing in het gebied

Ter ondersteuning van het speel- en ontdekbos en ter vergroting van de attractiviteit van de Kempphaan wordt door Staatsbosbeheer een Buitencentrum gerealiseerd. Dit gebouw bevat (publieke) functies als:

- een bezoekerscentrum met informatiepunt en een voorlichtingsruimte;
- kantoorruimte voor medewerkers van Staatsbosbeheer;
- publiek sanitair en EHBO;
- een ondersteunende voorziening (verkoop informatiemateriaal, lichte horeca);
- ontvangst- en opslagruimte voor de activiteiten in het klimbos.

Het is de bedoeling dat het Buitencentrum uiterlijk in het voorjaar 2014 in gebruik wordt genomen. Naast dit Buitencentrum is in het wijzigingsplan "Boshart Almeerderhout" ook ruimte voor een tweede gebouw. Dit wordt nog via een gerichte acquisitiestrategie ingevuld, passend binnen de randvoorwaarden van dit wijzigingsplan.

### **2.3 Toetsing aan het beleidskader**

Het wijzigingsplan "Boshart Almeerderhout" betreft een wijziging van het bestemmingsplan "Boswachterij Almeerderhout". In dit bestemmingsplan is het beleidskader aangegeven en daarmee is ook aangegeven dat de wijziging die nu wordt doorgevoerd past in het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

Er is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2009 geen nieuw beleid, dat relevant is voor dit wijzigingsplan, van kracht geworden, met uitzondering van het beleid ten aanzien van water. Zie hiervoor hetgeen in 4.8 Waterparagraaf is opgenomen.





## Hoofdstuk 3 Bestemmingen

### 3.1 Bestemmingen

#### 3.1.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een toelichting.

Op de plankaart die bij dit wijzigingsplan hoort, is de bestemming "Bos" van de plankaart verwijderd en is voor de twee gebieden waarin de gebouwen zijn gepland, de bestemming "Recreatie-1" (R-1) opgenomen.

In Artikel 1 Begrippen is een begrip opgenomen voor het moederplan "Boswachterij Almeerderhout" zodat duidelijk is welk plan het vigerende bestemmingsplan is. In artikel 2 Recreatie-1 is een verwijzing naar het vigerende plan gemaakt.

#### 3.1.2 Bestemmingsregels

In Artikel 2 Recreatie-1 van dit wijzigingsplan is artikel 7.1 (bestemmingsomschrijving) van de bestemming Recreatie-1 uit het bestemmingsplan "Boswachterij Almeerderhout" van toepassing verklaard, zoals bepaald in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.7 (wijzigingsbevoegdheid 4) van het moederplan. Daarnaast geldt dat:

- de noodzakelijke bos- en natuurcompensatie voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet zijn geregeld;
- de maximale bouwhoogte van gebouwen 10 meter mag bedragen;
- de gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van gebouwen 1.200 m<sup>2</sup> mag bedragen.

Verder is er een regel aan Artikel 2 Recreatie-1 toegevoegd om te voorkomen dat er geluidgevoelige functies kunnen worden gerealiseerd binnen de geluidzone van de Waterlandseweg. Door het van toepassing verklaren van de bestemming 'Recreatie-1 uit het bestemmingsplan "Boswachterij Almeerderhout" zou dit mogelijk zijn. Binnen deze bestemming zijn enkele geluidgevoelige bestemmingen opgenomen. Deze worden nu uitgesloten op de kavel die het dichtst bij de Waterlandseweg ligt. Voor de andere kavel heeft deze regel geen gevolgen omdat deze op minimaal 400 meter van de Waterlandseweg is gelegen en dat is buiten de zone (ook na verdubbeling) waarbinnen rekening moet worden gehouden met het geluid van deze weg.

De tekst van artikel 5 en artikel 7.1 zijn in de Bijlagen die bij de toelichting van dit wijzigingsplan zijn gevoegd, opgenomen.

Verder blijven de overige regels van het bestemmingsplan "Boswachterij Almeerderhout" ongewijzigd van toepassing. Dit is opgenomen in Artikel 3 Verwijzing.

Voor toetsing aan de regels van het wijzigingsplan "Boshart Almeerderhout" moeten dus ook altijd de regels van het bestemmingsplan "Boswachterij Almeerderhout" worden geraadpleegd.

#### 3.1.3 Overgangs- en slotregels

Hier is de titel van het wijzigingsplan vermeld.



## Hoofdstuk 4 Omgevingstoets

Om aan te kunnen tonen dat een wijzigingsplan uitvoerbaar is, moet bij de vaststelling van een wijzigingsplan worden bekeken of de ontwikkelingen binnen het plan voldoen aan de regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

### 4.1 Milieu-effectrapportage

Het gaat om het toevoegen van 1.200 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak aan bebouwing, die reeds in het moederplan Boswachterij Almeerderhout is voorzien. Hiervoor is het niet nodig om onderzoek te doen naar de milieueffecten als bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage.

### 4.2 Verkeer

#### Autoverkeer

De belangrijkste ontsluitingsroutes voor autoverkeer zijn de rijksweg A6, de Waterlandseweg en de Vogelweg. In de opzet van deze hoofdstructuur zal de komende jaren nauwelijks verandering optreden, behoudens de maatvoering van deze wegen waarmee in het bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout reeds rekening is gehouden (zie hiervoor paragraaf 5.3 Verkeer van dit bestemmingsplan).

De Waterlandseweg en de Vogelweg zullen de komende jaren veel drukker worden als gevolg van de bouw van nieuwe wijken en bedrijventerreinen. De toename van het bezoek aan het Boshart als gevolg van dit wijzigingsplan leidt in dat kader niet tot doorslaggevende effecten in relatie tot overige verkeersstromen in de autonome situatie.

#### Parkeren

Parkeren bij bestaande en toekomstige recreatieve en toeristische voorzieningen vindt plaats op eigen terrein. Daarnaast zou ook in de directe omgeving geparkeerd kunnen worden, mits ontheffing wordt verleend van dit uitgangspunt. Op dit moment is voldoende ruimte beschikbaar om het aantal geschatte bezoekers op te vangen, ook voor de vestigingen met een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>.

#### Openbaar vervoer

Bij de Kempphaan is momenteel een bushalte aanwezig. Ten behoeve van het verder ontsluiten van het gebied voor openbaar vervoer is een nieuwe halte gerealiseerd ter hoogte van de Kromme Wetering, komende vanaf busstation 't Oor. Deze bushalte dient tevens ter ontsluiting van het gebied van het kasteel.

### 4.3 Geluid

In het wijzigingsplan 'Boshart' is de bestemming zoals die voor de Kempphaan geldt in het moederplan 'Boswachterij Almeerderhout', van toepassing verklaard. Zie hiervoor Bijlage 2 tekst artikel 7.1, Recreatie-1 bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout. Binnen die bestemming zijn geluidgevoelige functies toegelaten zoals kinderdagverblijf en bedrijfswoning.

De kavel waar het bezoekerscentrum van SBB wordt gerealiseerd is gelegen binnen de geluidzone (200m en na verdubbeling 400m) van de Waterlandseweg.

Het tweede kavel ligt op minimaal 400m vanaf de Waterlandseweg, dus ook na verdubbeling van de Waterlandseweg buiten de geluidzone van deze weg.

Zoals aangegeven zou er een geluidgevoelige functie op de kavel van het bezoekerscentrum kunnen worden gerealiseerd, en dat is niet wenselijk vanwege de ligging binnen de geluidzone van de Waterlandseweg.

Daarom is aan Artikel 2 Recreatie-1 de regel toegevoegd dat binnen de geluidzone van de

Waterlandseweg geen geluidgevoelige functies toegestaan.

Daarmee wordt voorkomen dat er een geluidgevoelige functie kan worden gerealiseerd op de kavel van het bezoekerscentrum en blijft de invulling van de tweede kavel flexibel.

Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 5.5. Milieu van het bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

In titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) wordt eveneens op een aantal locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een wijzigingsplan, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. Deze gevolgen hangen direct samen met de eventueel verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect ervan relevant is voor de luchtkwaliteit. De effecten van een plan zijn niet relevant, indien aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' wordt aangetast. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (het Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. NIBM is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m<sup>2</sup> en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup>.

##### *Toetsing*

De verkeersaantrekkende werking van de realisatie van het kantoor/bezoekerscentrum en het tweede gebouw is niet te vergelijken met de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van 1.500 woningen (7.500 tot 9.000 verkeersbewegingen per etmaal) of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren. Het voorliggende plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het levert dus geen bijdrage aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Er hoeft ook geen onderzoek en geen verdere toetsing aan de normen uit de Wet milieubeheer plaats te vinden.

In of nabij het gebied liggen geen inrichtingen met emissies van luchtverontreinigende stoffen.

#### 4.5 Geur

De toelaatbaarheid van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is al beoordeeld in paragraaf 5.5 Milieu van de toelichting van het moederplan onder het kopje 'geur'. Er is sprake van het mogelijk maken van een extensief recreatieterrein voor dagrecreatie zonder verblijf, gekenmerkt door een lage bevolkingsdichtheid op een terrein van ca. 5,5 ha en een tweetal gebouwen met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 1.200 m<sup>2</sup>.

De bestemmingswijziging van Bos naar Recreatie-1 is, uitgaande van de in het moederplan beschreven maximale invullingsmogelijkheden voor het betreffende plangebied, als een minder (geur)gevoelige bestemming beschouwd. Deze bestemming ligt ook buiten de hiervoor geldende geurcontour (zie blauwe



contour in figuur 5.2 van de toelichting van paragraaf 5.5. van het moederplan).

## 4.6 Externe veiligheid

De toelaatbaarheid van de hier voorgestane wijzigingsbevoegdheid, is al beoordeeld als onderdeel van het moederplan in paragraaf 5.9 van de toelichting'. Alle in het moederplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen en wijzigingbevoegdheden, zijn toen beoordeeld ten opzichte van de aanwezige risicobronnen in het plangebied, te weten het LPG-tankstation aan de Waterlandseweg, propaantanks in het gebied en transport van gevaarlijke stoffen over de Waterlandseweg. De conclusie was dat:

1. de ontwikkelingen vinden plaats buiten de plaatsgebonden risicocontouren van  $10^{-6}$ /jaar van de genoemde risicobronnen;
2. de toename van het groepsrisico ten gevolge van deze ontwikkelingen is niet significant, er kan worden volstaan met een beperkte invulling van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Hierbij is toen tevens advies gevraagd aan de Brandweer Flevoland over de mogelijkheden om de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid te vergroten en de effecten te beperken. Er zijn toen geen ruimtelijke maatregelen getroffen om de risico's en/of effecten van een eventueel incident met gevaarlijke stoffen te beperken.

### Het wijzigingsplan

Over de Waterlandseweg worden brandbare vloeistoffen en -gassen vervoerd met als meest waarschijnlijke ongevalsscenario's een plasbrand en een explosie (koude Blevé). Het effectgebied van een eventuele plasbrand is ca. 30 m. De afstand waarbinnen 100% dodelijke slachtoffers binnen en buiten gebouwen te verwachten is, is bij een explosie ca. 85 m. Buiten deze afstand zijn personen in gebouwen voldoende beschermd tegen overlijden. De afstand waarbinnen nog maar 1% dodelijke slachtoffers vallen is ca. 150 m. Gelet hierop, en vanuit het oogpunt om de eventuele effecten van een ongeval zoveel mogelijk te beperken, dus een goede ruimtelijke ordening, wordt voorgesteld om de locaties waar de twee gebouwen gebouwd mogen worden op een afstand van minstens 85 m vanaf de rand van de weg te positioneren.

In het wijzigingsplan ligt het dichtsbijzijnde bestemmingsvlak op meer dan 200 m van de Waterlandseweg. Dit is ruim buiten de geadviseerde 85 m.

## 4.7 Ecologie

### Ecologische Hoofdstructuur

In de voorschriften van het bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout is bepaald dat de noodzakelijke bos- en natuurcompensatie, voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate verzekerd dient te zijn. Het plangebied valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Voor plannen of projecten die niet geschaard kunnen worden onder de noemer van groot openbaar belang, geldt het regime dat door provincie en rijk is afgesproken: Spelregels EHS; beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-Saldobenadering en Herbegrenzen EHS.

De toegestane bebouwing van 1.200 m<sup>2</sup> bvo leidt tot oppervlakte- en kwaliteitsverlies van de EHS. Met de genoemde spelregels wordt ruimte geboden voor initiatieven die "kleiner" zijn dan "groot openbaar belang". Voor projecten van "groot openbaar belang" geldt dat compensatie verplicht is. Voor kleinere projecten geldt dat de verloren waarden moeten worden gesaldeerd waarbij voor de EHS in ieder geval (qua oppervlakte of kwaliteit) een winst moet worden geboekt.

Er zijn voldoende mogelijkheden in het project Boshart en in de directe omgeving om dit oppervlakte- en kwaliteitsverlies op te vangen. Het kan daarbij gaan om kwalitatieve natuurcompensatie waarbij polderbos wordt getransformeerd in aantrekkelijk, bij het gebied passend bos. In overleg met Staatsbosbeheer is met de provincie Flevoland overeenstemming bereikt voor kwalitatieve en kwantitatieve compensatie in de directe omgeving van het Stadslandgoed De Kempphaan. Hiermee wordt de kwaliteit van de bestaande EHS verbeterd en het oppervlak behouden (zie bijlage).

### Boswet

Staatsbosbeheer heeft binnen de Boswet een bijzondere positie. Zij hoeft geen kapmelding vooraf te doen, maar is wel gehouden aan de herplantplicht. De herplant dient in de reguliere jaarlijkse rapportage te zijn vermeld.

#### Flora- en faunawet

Een veldscan, uitgevoerd door de adviseur ecologie van Almere, heeft uitgewezen dat het betreffende perceel weliswaar geschikt is voor diverse broedvogels, maar dat van soorten die jaarrond beschermde nesten hebben, geen sprake is. Ook is het perceel door de betrekkelijk jonge leeftijd nog niet geschikt voor vleermuisbewoning. Ook uit eerdere inventarisaties en de database NDFP zijn verder geen aanwijzingen verkregen dat in het gebied (andere) zwaar beschermde soorten aanwezig zijn. Door te werken buiten het broedseizoen, dan wel vooraf te zorgen dat er geen broedvogels zich kunnen vestigen (kap en kaalmaken van het terrein voorafgaand aan het broedseizoen) zijn er geen beletsels vanuit de beschermingsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

## **4.8 Waterparagraaf**

### Algemeen

De kern van het landelijk waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw is ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water. De watertoets is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is waarborgen dat bij dit plan de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Voor een bestemmingsplan geldt de verplichting tot het maken van een waterparagraaf, waarin de waterhuishoudkundige aspecten worden beschouwd. In het kader van deze verplichte watertoets is de beslisboom uit het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland gevolgd. Op basis hiervan is gebleken dat het voorliggende plan de procedure "kleine plannen" gevolgd kan worden. Deze waterparagraaf is dan ook opgesteld aan de hand van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland. De meest relevante gegevens worden in het Waterlogboek opgenomen. Ten aanzien van het aspect water is het volgende beleid relevant:

#### *Waterplan Almere (2005)*

Het Waterplan geeft aan welke rol het binnendijkse water in het stedelijk gebied speelt en wat er nodig is om die rol te vervullen. De gemeente en het Waterschap dragen de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het water in de stad. Het Waterplan biedt het kader voor deze samenwerking. Het Waterplan is opgesteld om zowel de huidige knelpunten in het watersysteem op te lossen als te anticiperen op toekomstige veranderingen en kansen.

#### *Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland (2010-2015)*

Het Waterbeheerplan 2010–2015 is opgebouwd rond de thema's veiligheid, voldoende water en schoon water. Het Waterschap wil een robuust watersysteem dat effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling tegen maatschappelijke aanvaardbare kosten kan opvangen. Het Waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor flora en fauna in het water. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor. In het Waterbeheerplan zijn maatregelen opgenomen om te gaan voldoen aan de Europese en nationale wetgeving. Het Waterschap voorkomt met de behandeling van afvalwater dat het water in tochten en vaarten verontreinigd kan worden.

### Waterhuishouding.

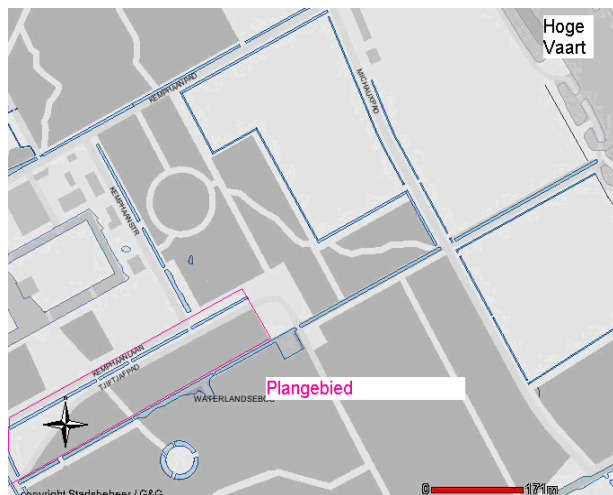
#### *Maaiveldligging, bodemopbouw*

Het maaiveldniveau van het plangebied varieert van ca –3 m tot ca. – 4 m– NAP. De oorspronkelijke bodem bestaat uit humeuze zavel- en kleilagen. Deze sedimenten behoren tot de holocene deklaag, die hier ongeveer 3 à 4 m dik is. Deze holocene lagen zijn gelegen op pleistocene zandlagen: het watervoerende pakket. Het maaiveldniveau van Almere en ook in dit plangebied zal naar verwachting verder dalen. Deze daling wordt met name veroorzaakt door de verdere rijping en inklinking van klei en oxydatie van veen. De verwachting is dat tot 2050 het maaiveld in dit gebied nog, afhankelijk van de plek tussen de 10 cm. en 50 cm. zal dalen.

## Watersysteem

Het watersysteem van het plangebied maakt onderdeel uit van het grotere watersysteem dat beschreven is in het bestemmingsplan “Boswachterij Almeerderhout”. In tegenstelling tot het peil,  $-4.50$  m NAP, dat in het huidige peilbesluit (Peilbesluit Hoge Vaart, 2004) abusievelijk is vastgelegd, wordt in het plangebied een streefpeil gehanteerd van  $-5.20$  m NAP. Dit peil zal in het volgende te nemen peilbesluit worden vastgelegd.

In het plangebied zelf vindt de afvoer van hemelwater plaats via een aan de zuidkant gelegen watergang (zie de onderstaande kaart).



figuur 3: afvoer van water

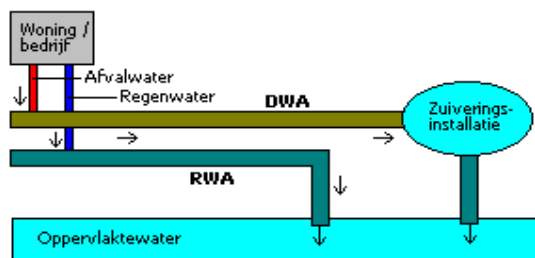
Deze watergang staat in open verbinding met de Hoge Vaart. Daarmee staat dit plangebied in rechtstreeks contact met het bemalen hoofdwatersysteem van de polder. Dit betekent voor de te realiseren bouw dat er rekening gehouden moet worden met de peilstijgingen in deze Hoge Vaart. Een theoretische peilstijging in de Hoge Vaart van  $1.2$  m zal, gezien de maaiveldligging, tot water op het maaiveld kunnen leiden.

Er zijn op dit moment geen noemenswaardige waterkwaliteits- en waterkwantiteitsproblemen in het plangebied. Het voorliggende wijzigingsplan heeft geen substantiële toename van verhard oppervlak ( $1200$  m<sup>2</sup>) tot gevolg en hiermee zal er geen extra wateropgave gaan ontstaan. Tevens zal de wijze waarop het hemelwater uit het plangebied wordt afgevoerd niet veranderen. Conform het huidige en toekomstige beleid van het Waterschap behoeft deze toename aan verharding niet gecompenseerd te worden door de realisatie van extra berging.

Alle veranderingen in het gehele gebied van de Kempphaan hebben echter invloed op het functioneren van de waterhuishouding. Om in de toekomst niet voor natte of droge “verrassingen” komen te staan is het noodzakelijk om de waterhuishouding goed in beeld te hebben. In het verdere opwaarderingstraject zal hieraan aandacht worden besteed.

### Waterketen, afvoer hemelwater en riolering.

In het plangebied wordt een gescheiden stelsel aangelegd (zie onderstaande figuur).



figuur 4: gescheiden afvoerstelsel

Hierbij wordt het vuile huishoud/bedrijfsafvalwater (DWA) via een rioolgemaal en een persleiding, afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) op de Vaart. Gescheiden hiervan stroomt het hemelwater (HWA/RWA) via de zuidelijk gelegen watergang naar de Hoge Vaart.

## Hoofdstuk 5 Implementatie

### 5.1 Planning en fasering

Het is de bedoeling dat het Buitencentrum van Staatsbosbeheer in 2014 wordt opgeleverd. De voorbereidingen voor de ontwikkeling van de tweede locatie zullen in 2013 gestart worden. Het is de ambitie om in de periode daarna tot concrete invulling van deze locatie te komen.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van onder meer een wijzigingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, indien het kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd. Een exploitatieplan is niet vereist, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld via gronduitgifte of een (exploitatie)overeenkomst.

De ontwikkeling van de gronden, waarvoor dit wijzigingsplan is opgesteld, is onderdeel van het project Boshart Almeerderhout dat, inclusief de financiering ervan, door de gemeenteraad (op 12 april 2012) en Staatsbosbeheer (SBB) is goedgekeurd. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan zijn gedekt in het Boshartproject. De gronden van het plangebied zijn in eigendom bij Staatsbosbeheer en zij neemt de kosten van de natuurcompensatie voor haar rekening. Het Buitencentrum is ook (financieel) geregeld via het project Boshart. De gronden voor het tweede gebouw zullen worden uitgegeven (zeer waarschijnlijk niet verkocht maar anderszins privaatrechtelijk uitgegeven via bijvoorbeeld een erfpachtsrecht) door Staatsbosbeheer aan de toekomstige gebruiker. Verder zijn voor het project de benodigde aanpassingen van de gemeentelijke riolering, extra openbare parkeer capaciteit, wegen en dergelijke opgenomen in en financieel geregeld via het project Boshart.

Conclusie is dat er geen sprake meer is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeente loopt geen extra financiële risico's als gevolg van het wijzigingsplan.

### 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. en 1.1.1 lid 3 Bro overlegt het gemeentebestuur bij de voorbereiding van een wijzigingsplan met betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerp wijzigingsplan is toegezonden aan de 'VROM-inspectie', de provincie Flevoland, het Waterschap Zuiderzeeland, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat, Natuur en Milieu Flevoland, het Flevolandschap, ministerie van Economische zaken, Landbouw en Defensie. Hieronder zijn de ingekomen reacties kort weergegeven en onze reactie daarop gegeven.

#### 1. Waterschap

Het Waterschap heeft gereageerd en is akkoord met het plan. Wel verwijst ze naar de digitale watertoets om de waterbelangen te bepalen en een handreiking te bieden voor de waterparagraaf.

*reactie: de waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Daarbij is ook de watertoets gebruikt. Daarmee zijn de waterbelangen voldoende gewaarborgd.*

#### 2. provincie

De provincie merkt op dat de bos- en natuurcompensatie nog verzekerd moet worden. Daarvoor is nader overleg nodig tussen provincie, gemeente en Staatsbosbeheer. Pas als dit in voldoende mate is geregeld

c.q. verzekerd, is de provincie akkoord met het wijzigingsplan.

*reactie: met provincie en Staatsbosbeheer is nader overleg gevoerd over de noodzakelijke bos- en natuurcompensatie. In de buurt van het plangebied wordt de compensatie gerealiseerd. Daarmee is dit voldoende verzekerd. (zie hiervoor bijlage 3).*

### **Inspraak**

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan kan het college van burgemeester en wethouders de bevolking en andere belanghebbenden betrekken. Deze inspraak is geregeld in de gemeentelijke inspraakverordening. Bij besluit van 6 juni 2006 heeft het college besloten om bij wijzigingsplannen in beginsel geen gelegenheid te geven om inspraakreacties in te dienen. Het college heeft het onwenselijk en onnodig geacht dat men over hetzelfde onderwerp, tweemaal kan reageren via inspraak en zienswijzen.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpwijzigingsplan ligt met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij het college van Almere. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in de zaterdaguitgave van het huis-aan-huisblad Almere Vandaag en op de gemeentelijke website [www.gemeentebled.nl](http://www.gemeentebled.nl) en [www.almere.nl](http://www.almere.nl). Na afloop van de terinzagelegging neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt na vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Digitale beschikbaarheid**

Omdat het bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' in ontwerp ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010, mag dit wijzigingsplan worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op dezelfde wijze als het bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout'. Dit betekent dat het wijzigingsplan analoog (en niet digitaal) zal worden vastgesteld.

## Bijlagen





# Bijlage 1 tekst artikel 5 Bos bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout

## Artikel 5 Bos

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor Bos zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. bosbeleving, waaronder speel-, educatieve- en culturele voorzieningen;
- c. natuurontwikkeling;
- d. ondergeschikte grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- e. dagrecreatie;
- f. houtproductie;
- g. waterberging;
- h. het behoud van een landschapskunstwerk in de vorm van een groene kathedraal ter plaatse van de aanduiding Kunstobject;
- i. alsmede voor voorzieningen zoals beplantingen, en verhardingen, ruit- voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, kunstwerken en kunstobjecten, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.
- j. De gronden op de plankaart aangewezen voor Veiligheidszone LPG zijn tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van het motorbrandstofverkoop punt inclusief de verkoop van LPG.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te weten erfafscheidingen, straat- en tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten, kunstobjecten en kunstwerken, antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast, installaties voor gasopslag ten behoeve van de bestemming en de aangrenzende bestemmingen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde die behoren bij bosbeleving, recreatie en speel- en educatieve voorzieningen.
- c. Voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 22 Algemene bouwregels.
- d. Op de gronden aangewezen voor Veiligheidszone LPG mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

### 5.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.2c teneinde een hogere bouwhoogte toe te staan voor bouwwerken ten behoeve van bosbeleving, recreatie en speel- en educatieve voorzieningen tot een maximum van 15.00 meter.
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.2,c teneinde een hogere bouwhoogte toe te staan voor masten ten behoeve van telecommunicatie tot een maximum van 40 meter.
- c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van dieren, met een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden genoemd in 5.1,j, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van deze gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken voor een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid-2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bos voor zover op de plankaart aangeduid als Wijzigingsbevoegdheid-2 te wijzigen in een bestemming voor recreatie gericht op recreatieve-,

educatieve- en culturele doeleinden met inbegrip van horeca, categorie I van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten, waarbij de volgende voorwaarden en bouwregels gelden:

- a. de noodzakelijke boscompensatie en natuurcompensatie dient voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate te zijn verzekerd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 6.00 meter;
- c. het gezamenlijk oppervlak van de bebouwing bedraagt maximaal 1.250 m<sup>2</sup> per aanduiding, waarvan per aanduiding ten hoogste 250 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt ten behoeve van horeca, categorie I van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten;

#### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid-3**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bos voor zover op de plankaart aangeduid als Wijzigingsbevoegdheid-3 te wijzigen in de bestemming Sport (S). Hierbij gelden de bepalingen als opgenomen in artikel 12Sport en dient de noodzakelijke boscompensatie en natuurcompensatie voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate te zijn verzekerd.

#### **5.7 Wijzigingsbevoegdheid-4**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bos voor zover op de plankaart aangeduid als Wijzigingsbevoegdheid-4 te wijzigen in de bestemming Recreatie-1Hierbij gelden de regels als opgenomen in 7.1Bestemmingsomschrijving van artikel 7Recreatie-1waarbij de volgende aanvullende voorwaarden en bouwregels gelden:

- a. de noodzakelijke boscompensatie en natuurcompensatie dient voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate te zijn verzekerd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
- c. het maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlak (bvo) van de gebouwen bedraagt 1.200 m<sup>2</sup>.

#### **5.8 Wijzigingsbevoegdheid veiligheidszone LPG**

burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding Veiligheidszone LPG zoals genoemd in 5.1.j rond het motorbrandstoffenverkooppunt wordt verwijderd van de plankaart, mits de regelgeving rond veiligheidszones is veranderd, dan wel de vergunning van het betreffende motorbrandstoffenverkooppunt is aangepast.

## Bijlage 2 tekst artikel 7.1, Recreatie-1 bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout

### Artikel 7 Recreatie-1

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor Recreatie-1 (R1) zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden in de vorm van de opvang van dieren;
- b. educatieve doeleinden;
- c. onderwijs doeleinden, c.q. kinderopvang;
- d. agrarische doeleinden in de vorm van een stadsboerderij met woning, overnachtingsfaciliteiten voor boerderij personeel en detailhandel in boerderij producten ter plaatse van de "aanduiding Agrarisch (a)" op de plankaart;
- e. dagrecreatie;
- f. verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie (vr)", alsmede een groepsaccommodatie;
- g. horeca al dan niet met vergaderfaciliteiten behorende tot categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Horeca-Activiteiten;
- h. detailhandel in de vorm van een landgoedwinkel;
- i. ondergeschikte detailhandel, voor zover het betreft de (markt)handel in levensmiddelen, agrarische- en tuinbouw producten;
- j. bedrijfswoningen ten behoeve van de bestemming;
- k. kantoorruimten ten behoeve van de bestemming, met dien verstande dat één kantoorruimte ook voor andere doeleinden dan genoemd in de bestemmingsomschrijving mag worden bestemd;
- l. (gebouwde) voorzieningen voor het beheer en onderhoud van het bos- en recreatiegebied;
- m. dierenweiden, tuinen en bos;
- n. evenementen;
- o. alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstobjecten, voet- en fietspaden, groen en water.



## Bijlage 3 natuurcompensatie

Provincie Flevoland  
College van Gedeputeerde Staten, dhr. Gijsberts  
Postbus 55  
8200 AB LELYSTAD



Datum 22-4-2013  
Onderwerp EHS compensatie en saldering Kemphaan Almere  
Behandeld door S.W.A. Bonekamp  
Ons kenmerk Sbo2013-896-sbo  
Uw kenmerk  
Bijlagen Voorstel EHS compensatie en saldering

Geacht college, geachte heer Gijsberts,

Op 22 maart hebben wij u een verzoek tot herbegrenzing van de EHS op stadslandgoed de Kemphaan in Almere gestuurd met kenmerk Sbo2013-23-sbo. Met de dhr. N. Bolt van uw Provincie is afgesproken dat het verzoek nog wat scherper zou worden onderbouwd. Bij deze ontvangt u van ons een aangepast voorstel met deze nader uitgewerkte onderbouwing.

Staatsbosbeheer, gemeente Almere en overige partners zijn bezig met de realisatie van het project Boshart Almeerderhout, mede mogelijk gemaakt door een IFA2 bijdrage van de provincie Flevoland.

Met dit project wordt een verdere recreatieve ontwikkeling van het Boshart Almeerderhout voorzien. Een van de plannen die bijdragen aan deze ontwikkeling is de realisatie van een Buitencentrum van Staatsbosbeheer aan de Kemphaanlaan, wat bijdraagt aan natuurbeleving en -educatie. Daarnaast zal op korte termijn de realisatie van een tweede ontwikkellocatie worden gestart, passend op het stadslandgoed. Beide ontwikkelingen zijn voorzien in een perceel langs de Kemphaanlaan op stadslandgoed de Kemphaan.

In bijgaand voorstel verzoeken wij u ca. 5.000 m<sup>2</sup> aan de EHS te onttrekken als zoekgebied voor maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bebouwing (bvo) en doen u een voorstel voor kwalitatieve en kwantitatieve compensatie, beide in de directe omgeving van stadslandgoed de Kemphaan. Op deze manier wordt de kwaliteit van bestaande EHS verbeterd en de huidige omvang behouden. Wij gaan er van uit dat u kunt instemmen met dit voorstel en zien graag dat u de voorgestelde wijziging vastlegt.

Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Susan Bonekamp, tel. 06-15054539 / s.bonekamp@staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,  
De directeur Staatsbosbeheer,  
namens deze,



ir. P. Winterman  
Regiodirecteur Oost

[www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

# Wijzigingsplan Boshart Almeerderhout

## Voorstel saldering EHS-waarden en herbegrenzing EHS

---

### 1 Aanleiding voor herbegrenzing

#### Ontwikkeling Boshart Almeerderhout

Voor de komende jaren wordt –met onder andere de uitvoering van het IFA2-project “Boshart Almeerderhout” - een verdere toeristische ontwikkeling van het Boshart Almeerderhout voorzien. Een van de plannen die bijdragen aan deze ontwikkeling is de realisering van een Buitencentrum van Staatsbosbeheer aan de Kempphaanlaan. Dit centrum, met een educatieve en recreatieve functie, draagt bij aan de beleving van de Boswachterij Almeerderhout. Daarnaast zal op korte termijn een ontwikkelingstraject voor een tweede (commerciële) vestiging worden gestart. Beide ontwikkelingen zijn voorzien in een perceel langs de Kempphaanlaan die volgens het vigerende bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout bestemd is als “Bos” met de wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W om de bestemming van dit perceel te wijzigen van “Bos” naar de bestemming “Recreatie-1” zoals die ook voor de Kempphaan geldt. Na wijziging van de bestemming mag het perceel tot ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak worden bebouwd. Het Buitencentrum zal ongeveer de helft van deze toegestane bebouwingsoppervlakte in beslag nemen.

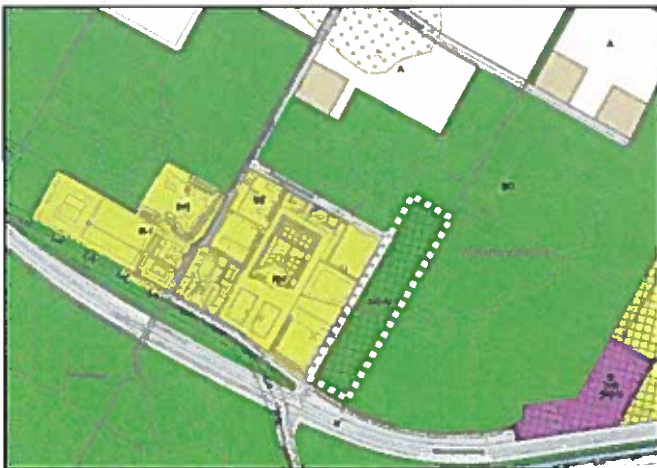
nemen. Er blijft -op grond van dit wijzigingsplan- dus nog ruimte over voor een tweede gebouw, voor zover het gebruik van dit gebouw voldoet aan de regels van het wijzigingsplan.

#### Procedure wijzigingsbevoegdheid in gang gezet

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is een procedure gestart voor de effectuering van de bevoegdheid om de bestemming te kunnen wijzigen. Binnen de bestemming “Bos” kunnen geen gebouwen worden gerealiseerd. Echter, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout (12-02-2009) was reeds een uitbreiding van de activiteiten van de Kempphaan, met de daarbij behorende gebouwen, voorzien. Aangezien deze plannen nog niet concreet genoeg waren om te bestemmen, is voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### Salderen EHS

De toegestane bebouwing van maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bvo leidt tot oppervlakte- en kwaliteitsverlies van de EHS. De EHS-spelregels in Flevoland bieden ruimte voor “kleinere” initiatieven, waarbij geldt dat de verloren waarden moeten worden gesaldeerend en voor de EHS in ieder geval (qua oppervlakte of kwaliteit) een winst moet worden geboekt.





## 2 Huidige kenmerken gebied met maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bebouwing

### Het perceel

Het (bos)gebied met wijzigingsbevoegdheid is een strook van circa 5 ha (± 500x100m) en is gelegen in de directe periferie van Stadslandgoed De Kempphaan met daarin:

- enkele graslanden in agrarisch en recreatief gebruik
- bosopstand van populier en eik met recreatieve functie waar tevens houtogst plaatsvindt.
- solitaire bomen en enkele gebogen hagen (bomentuin IVN);
- wandelpaden;
- langs de strook een waterafvoerende sloot naar Hoge Vaart.

De strook is eigendom van Staatsbosbeheer.

### Onderdeel EHS Boswachterij Almeerderhout

Het gebied maakt onderdeel uit van het bosgebied Boswachterij Almeerderhout. De EHS in Boswachterij kent vier beheertypen: (04.02) Zoete plas, (16.02) Vochtig bos met productie, (12.02) Kruiden- en faunarijk grasland (18.04) Laan.

Op dit perceel beperkt het zich tot een combinatie van enkele bosvakken (16.02) en grasland (18.04).

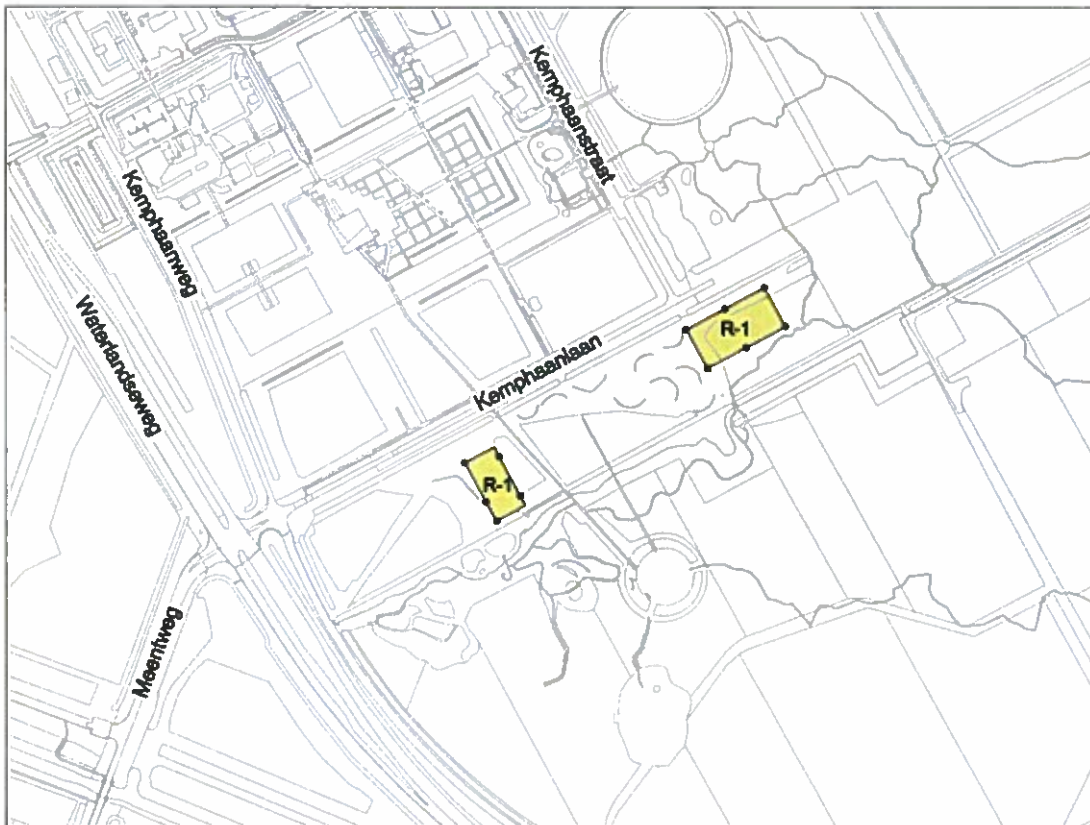
## 3 Voorstel saldering

### Bebouwing uit de EHS

De komst van 1.200 m<sup>2</sup> bebouwing zal vooral ten koste gaan van het grasland en enkele bomen in een bosvak. Bosopstanden, hagen, bomentuin en wandelpaden worden gespaard. Op bijgevoegde plankaart zijn twee zoekgebieden voor de bebouwing aangegeven (aanduiding R-1). Het verlies aan ecologische waarden is daarmee zeer gering. Het betreft zoekgebieden voor:

- Buitencentrum Almeerderhout: (zoekgebied circa 1.800 m<sup>2</sup> voor circa 600 m<sup>2</sup> bebouwing, inclusief (verharde) buitenruimte en terras).
- Nog nader te bepalen vestiging. Hiervoor is een zoekgebied van circa 3.200 m<sup>2</sup> bepaald voor maximaal circa 600m<sup>2</sup> bebouwing.

Het voorstel is beide zoekgebieden aan de EHS te onttrekken. In het wijzigingsplan "Boshart Almeerderhout" worden ook alleen deze twee zoekgebieden van de bestemming "Bos" gewijzigd in de bestemming Recreatie-1.



### Saldering en compensatie

Het verlies van EHS zal zowel kwantitatief als kwalitatief gecompenseerd worden door middel van de volgende maatregelen:

#### 1) Kwaliteitsverbetering omliggend bosgebied

In het IFA2-project Boshart wordt in de periode 2013–2015 het bos rondom Stadslandgoed De Kempphaan ook aangepakt met als doel de attractiviteit en diversiteit van dit bos te vergroten. Naast het verbeteren van de wandel-, speel- en belevingsmogelijkheden gaat het hier om vergroting van de boskwaliteit en de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het bos. Voor onderstaande groen gearceerd gebied worden de komende drie jaar plannen gemaakt en uitvoering gegeven aan kwaliteitsverbetering.



De kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door toepassing van het volgende principe::

- van in rijen aangeplant polderbos naar een gevarieerd en afwisselend duurzaam loofbos door het aanbrengen van meer menging en gelaagdheid, het aanwijzen van markante bomen en het aanleggen van open plekken;
- gelaagde bosranden
- lanen.



Voorbeeld van een maatregel: nieuwe beukenlaan met als markante open plek een "dubbele" ingeplante cirkel. Deze wordt in 2013 gerealiseerd in het Tussenbos

Basis bij de kwaliteitsverbetering zijn de volgende typen principemaatregelen:

- Het creëren van aantrekkelijke lanen met gevarieerde open plekken
- Dicht net" van "echte" bospaden met snelle afwisseling tussen gesloten/open kronendak
- Vorming "onderetage" van kruiden en struiken
- Mantel- en zoombegroeiing langs de bosranden.



laanbeplanting en mantel en zoombegroeiing langs alle hoofdroutes door de Almeerderhout



"echte" bospaden binnen het kernbos



mantel- en zoombegroeiing als middel om de diversiteit in randen te vergroten



vorming van een "onderetage" van kruiden en struiken



mantel en zoombegroeiing langs paden in de bosranden en het Weteringpark

## 2) Kwantitatieve toevoeging aan de Ecologische Hoofstructuur

In het Boshart Almeerderhout zal een strook van ruim 5.000 m<sup>2</sup> (circa 290m x 18m) worden toegevoegd aan de EHS. Dit gebied ligt ten westen van de Kemphaan en vormt tussen de landbouwkavels door de verbinding tussen het bosgebied van het Boshart en de Hoge Vaart. Het bestaat uit gras, een waterafvoerende slootverbinding, enkele bomen (els, wilg) en een wandelverbinding. Voor locatie zie ook de kaartbeelden op de volgende pagina.

De strook heeft de juridische bestemming "Bos" en is daarmee zonder planologische procedure geschikt als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

De grond is eigendom van Staatsbosbeheer.



Voorstel toe te voegen strook aan de ecologische hoofdstructuur in het Boshart Almeerderhout

Natuurcompensatie t.b.v. E.H.S.

plangrens compensatiegebied  
opp: 5075m<sup>2</sup> (17,5 x 290)

22 januari 2013

Voorstel toe te voegen strook aan de ecologische hoofdstructuur in het Boshart Almeerderhout (ingezoomd)



