



- VERKLARING**
- 1 - BUURTSUPERMARKT
 - 2 - SCHOOL
 - 3 - 8-KLASSIGE BASISCHOOL
 - 4 - 16-KLASSIGE BASISCHOOL
 - 5 - RESERVERING
 - 6 - 4-8 LAGEN
 - 7 - 12-15 LAGEN
 - 8 - SPECIAAL ONDERWIJS
 - 9 - BOUWLOKATIE
 - 10 - PARK
 - 11 - VOLKSTUINEN
 - 12 - TENNISBANEN
 - 13 - BOUWLOKATIE
 - 14 - TELEFOONCENTRALE

ontwikkelingsplan 2K almere-stad

gemeente almere december 1992

INHOUD

Voorwoord

1 Inleiding

- 1.1 Almere-Stad
- 1.2 Structuurvisie Stad Oost
- 1.3 Wijk 2 K
- 1.4 Begrenzing van het plangebied
- 1.5 De middenzone

2 Programma

- 2.1 Wonen
- 2.2 Voorzieningen
- 2.3 Openbare ruimten en sociale veiligheid
- 2.4 Technische randvoorwaarden

3 Plan

- 3.1 Hoofdopzet
- 3.2 Verkeer en vervoer
- 3.3 Deelgebieden
- 3.4 Openbaar gebied, groen en water

4 Uitvoering

- 4.1 Planning en fasering
- 4.2 Economische uitvoerbaarheid

VOORWOORD

Dit ontwikkelingsplan vormt een cruciale schakel in de reeks plannen van grof naar fijn, van structuurplan tot bouwplan. Het geeft de gewenste programmatische en stedenbouwkundige ontwikkeling aan van de buurt 2 K, waarover ambtelijk en bestuurlijk besluitvorming plaatsvindt. Het is in principe de toelichting op het hierna op te stellen bestemmingsplan, in de vorm van een globaal plan met uitwerkingsplicht.

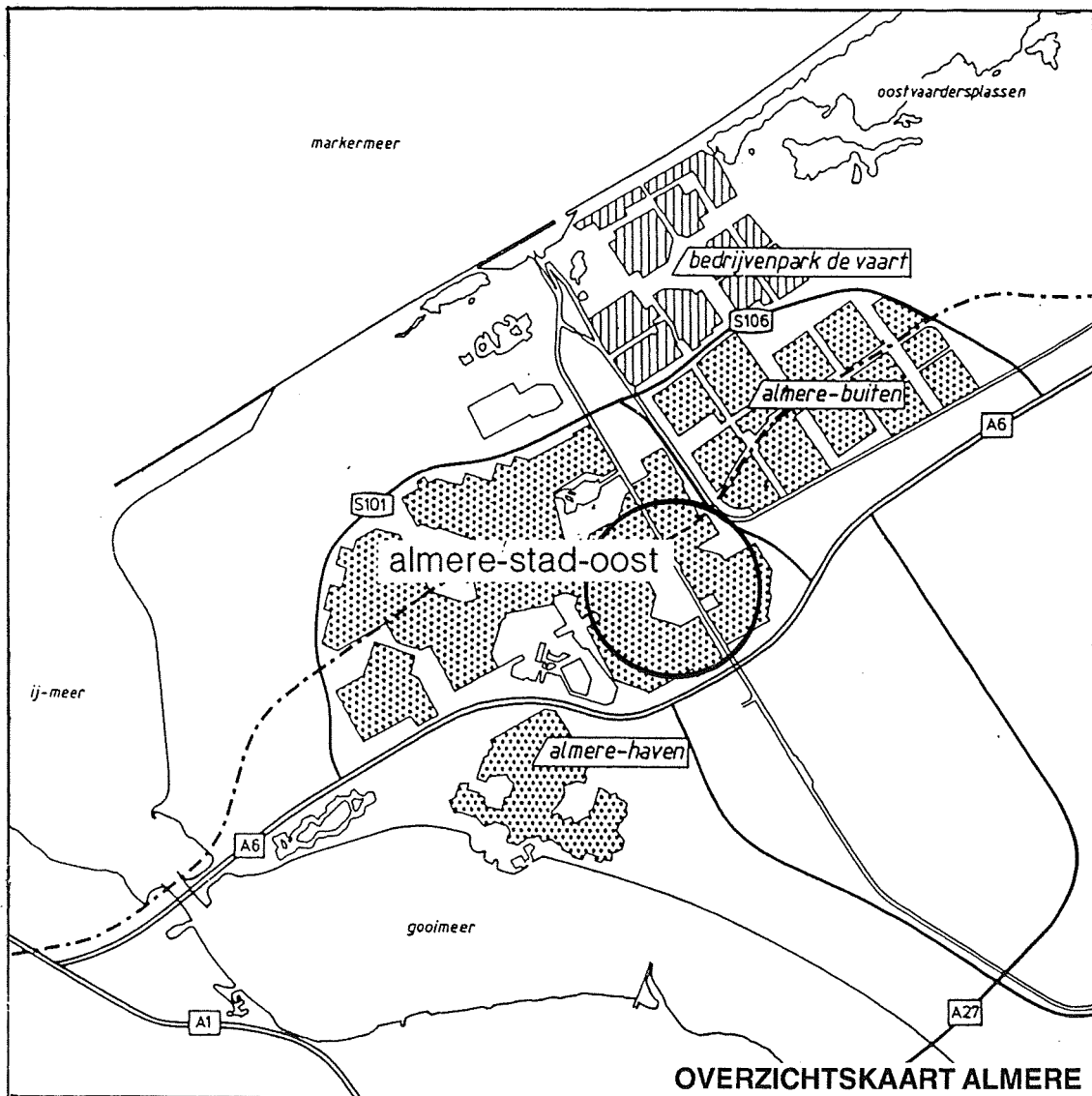
Door de planontwikkeling in de afgelopen jaren is het geldende bestemmingsplan "Stad-Oost" (1983) geen goed uitgangspunt meer. De stedenbouwkundige hoofdopzet is volgens de structuurvisie Stad-Oost (1988) gewijzigd van een lobvormige structuur naar een structuur van evenwijdige zones.

Daarnaast is het om diverse redenen, zoals fasering en het kunnen bieden van reële inspraakmogelijkheid wenselijk het zeer grote bestemmingsplangebied Stad-Oost, ca. 1/3e deel van heel Almere-Stad, te splitsen in enkele meer hanteerbare deelgebieden.

Behalve de beschrijving bestaat het plan uit een plankaart schaal 1:2000, nr. S922129 dd. 1-12-1992. De verkaveling, die hierop is aangegeven, is een model om de financieel-economische uitvoerbaarheid te kunnen aantonen, vastgelegd in een sluitend exploitatieplan. De verkaveling is in die zin ook een referentiekader. De verkaveling toont tevens de mogelijke differentiatie in woonmilieus.

Op basis van dit ontwikkelingsplan wordt de buurtgebonden hoofdinfrastructuur aangelegd zoals grachten, busbaan en de voornaamste kabel- en leidingtracees.

Het plan vormt een informatie- en inspiratiebron voor allen, die in de ontwikkeling zijn geïnteresseerd en die bij de verdere realisering zijn betrokken.



1 INLEIDING

1.1 Almere-Stad

Almere

Almere bestaat uit verschillende min of meer zelfstandige kernen met bos- en waterrijke buitengebieden daartussen. Ook landbouw, tijdelijk en definitief, en natuurterreinen treft men in het buitengebied aan. Voorzieningen zijn in de kernen en in het buitengebied naar hun aard gesitueerd. Bedrijvenparken zijn zowel aan de randen van de kernen geprojecteerd als zelfstandig in het groen of aan het water. Op deze wijze ontstaat een rijk geschakeerd woonmilieu, vergelijkbaar met dat van het Gooi.

In 1975 is de ontwikkeling van de eerste kern Almere-Haven ter hand genomen. Deze kern ligt aan het Gooimeer en biedt woonruimte aan ruim 22.700 inwoners per 1993. Haven is nagenoeg voltooid.

In 1979 is de bouw gestart van Almere-Stad. Deze centraal in Almere gelegen kern zal de grootste worden met ca. 100.000 inwoners en zal typische centrumfuncties voor geheel Almere bieden. Almere-Stad telt per januari 1993 ca. 50.300 inwoners. In 1983 is de bouw gestart van de derde kern Almere-Buiten. In 1984 hebben de eerste van de uiteindelijk 50.000 inwoners er zich gevestigd. Begin 1993 telt Buiten ca. 17.900 inwoners.

In de stad Almere wonen per januari 1993 ruim 91.500 mensen en bij een continue productie van 2400 à 3000 woningen per jaar zullen er rond de eeuwwisseling tussen 133.000 en 140.000 wonen. De ontwikkeling van heel Almere wordt behandeld in het structuurplan Almere (1983) en in het Stadsplan (1992). Het structuurplan Almere-Stad vormt een nadere uitwerking van een gedeelte daarvan.

Almere-Stad

Almere-Stad is de meest stedelijke kern van Almere. Behalve door zijn naam komt dat tot uiting in het centrum voor geheel Almere, gelegen tussen het Weerwater en het Centraal Station. Er zijn typische centrumfuncties voor geheel Almere gepland zoals het winkelen, uitgaan, kantoren en verzorgende functies als het ziekenhuis, de markt, het stadhuis, de hoofdbibliotheek, het centrum voor kunstzinnige vorming etc. Het Weerwater aan de zuidzijde van Almere-Stad maakt een vista mogelijk vanaf de A6 op het centrum en de flankerende woonwijken.

Vanuit het centrum zijn lobvormig de woonwijken gebouwd met centraal daarin de vrije busbanen. Tussen de wijken liggen parken, die ook functies bevatten als sportvelden, moestuin- en dierenweidencomplexen en een begraafplaats, alsook verkeer en zandwinplassen. Almere-Stad heeft een lobbenstructuur, die in z'n geheel ligt ter weerszijde van de spoorlijn met 3 stations in Almere-Stad.

1.2 Structuurvisie Stad-Oost

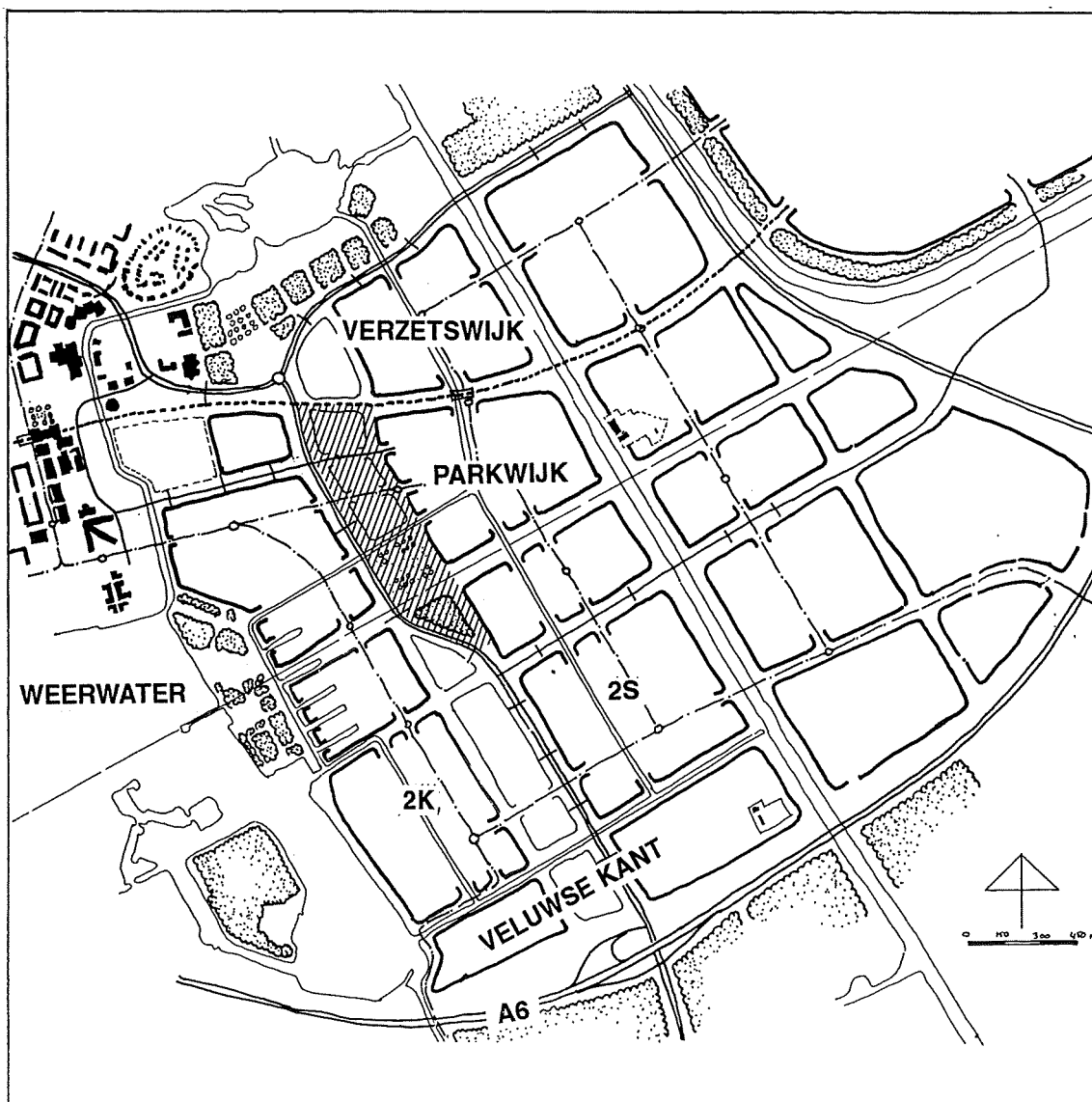
In het bestemmingsplan Stad-Oost (1983) zijn 15.000 à 18.500 woningen geprogrammeerd voor 42.000 à 52.000 inwoners (g.w.b. 2,8) met een netto dichtheid van 41,5 wo./ha., 25 à 30 % stapeling, en ca. 40 % kleine woningen (2 à 3 kamers).

In 10 jaar tijd is de woningbouwopgave aanzienlijk veranderd: de huur/koop verhouding is van 60/40 verschoven naar 40/60 met een dichtheidsverlagend effect (nu 35 woningen per ha.) en minder stapeling (17 à 20 %); de g.w.b. is 2,5 en daalt vermoedelijk nog naar 2,2 (gezinsverdunding door veroudering en individualisering).

Het aantal woningen zal dichterbij de 15.000 uitkomen dan de 18.500, hoewel de structuurvisie (1988) nog uitgaat van 45.000 inwoners in 18.000 woningen naast 150 ha. bedrijventerrein.

Het uitgangspunt blijft echter voor Almere-Stad om er binnen de marktvoorwaarden een hoge dichtheid te realiseren ten einde voldoende draagvlak te verkrijgen voor het goed functioneren van de trein en andere stedelijke voorzieningen. Het streven blijft om in Stad ca. 100.000 inwoners te huisvesten.

Volgens het stadsplan Almere wordt gestreefd naar enige differentiatie in dichtheid tussen de diverse kernen. Zo krijgen Stad en Poort de hoogste dichtheden terwijl Buiten, en vooral Hout de laagste dichtheden zullen kennen.



In de structuurvisie Stad-Oost (1980) is voor dit stadsdeel de hoofdstructuur vastgelegd. De structuur van Stad-Oost bestaat uit 3 evenwijdige woonzones in N-Z-richting, elk met een centrale busbaan. Tussen de woonzones liggen een groene middenzone en de Hoge Vaart. Door de middenzone loopt met een slinger de Veluwedreef, de hoofdontsluiting van Stad-Oost en van het oostelijk deel van het centrum via de Cinemadreef (gereed oktober 1992). De middenzone bevat in het noordelijk deel diverse functies (scholen, wonen, sporthal, zorgvoorzieningen) om de langzaam verkeersroute O-W van en naar het centrum te begeleiden met bebouwing omwille van de sociale veiligheid. In de totale middenzone zijn ca. 500 woningen gepland. De aard van de bebouwing met relatief veel omringend groen draagt bij aan het parkachtig karakter. Overigens zijn in de middenzone ook enkele typische parkgebieden gepland met nauwelijks bebouwing. Aan de zuidzijde van Stad-Oost is langs de A6 een bedrijvenpark gesitueerd, Veluwse Kant, ca. 50 ha. bruto. Het zal een zeer hoogwaardig terrein worden aan de belangrijkste toegang van de stad, met kantoorachtige bedrijfsbebouwing in de middenzone, ruim in het groen, en zeer representatieve bedrijven ten oosten en ten westen daarvan.

Tot nu toe is in Stad-Oost het noordelijk deel tussen de Hoge Vaart en het centrum gerealiseerd of in uitvoering. : Filmwijk (2F), bouw 1991-1993, inclusief de "bouwraai", met 1780 woningen; Parkwijk (2R), bouw 1993-1994, met 1500 woningen (inclusief 150 verpleegplaatsen); Verzetswijk (2H), bouw 1994-1995, met 1350 woningen (inclusief villapark in middenzone); in totaal 4640 woningen in overeenstemming met de structuurschets Almere-Stad-Oost 1e fase dd. dec. 1989, die als uitwerking van de structuurvisie voor dit gebied is opgesteld.

1.3 Wijk 2 K

De woonwijk 2 K ligt tussen de oostelijke ontsluitingsweg van Almere-Stad, de Veluwedreef, en het Weerwater, de grote centrale ruimte van de stad. 2 K ligt van de bovengrondse hoogspanningsleiding in het noorden tot aan het bedrijventerrein Veluwsekant langs de A6 aan de zuidzijde.

Via Filmwijk ten noorden is het woongebied direct verbonden met het centrum van Stad, op 2 tot 3 km. afstand.

Station Parkwijk ligt op 1,5 tot 2,5 km. afstand.

2 K is een relatief slank woongebied van ca. 600 m. breed en 1250 m. lang. Op de ca. 75 ha. zijn 2280 woningen gepland. Centraal door het gebied voert een vrije busbaan. In het zuidelijk deel heeft deze een aftakking naar het oosten, naar Almere-Buiten of als lus naar station Parkwijk.

1.4 Begrenzing van het plangebied

De westzijde ligt grotendeels direct aan het Weerwater. Alleen in het noordelijk deel wordt het gebied afgeschermd door het oeverpark langs het Weerwater, dat zich tot aan het centrum uitstrekt. Aan de zuidzijde heeft dit park een aantrekkelijk strandje. Over het water is 2 K van grote afstand zichtbaar en omgekeerd is er over het water uitzicht naar het westen, naar een bebost eiland aan de overzijde. In noordelijke richting is er zicht op het waterfront van het centrum en de boulevard van Stedenwijk.

De oostzijde ligt aan de middenzone, het parkachtig gebied, waarin ook enkele voorzieningen en woongebiedjes zijn gereserveerd. De Veluwedreef ligt over de lengte van 2 K aan de andere zijde, zodat men vanaf 2 K volop uitkijkt op het groen. Het woongebied wordt aan de oostzijde voor het grootste (zuidelijk) deel geflankeerd door een gracht.

Aan het noorden wordt het gebied begrensd door de onbebouwde zone van de hoogspanningsleiding. Deze zone krijgt een open karakter waardoor er uitzicht is op het tegenoverliggende bungalowterrein van Filmwijk.

Het plangebied heeft aan de westzijde als grens de waterlijn van het Weerwater, en de as van de gracht langs het noordelijk deel tussen het oeverpark en 2 K; aan de zuidzijde is het de as van de gracht; de grens aan de oostzijde is de buitenzijde van de weg langs de gracht en de middenzone; aan de noordzijde is de as van de hoogspanningsleiding de grens.

1.5 De middenzone

Hoewel de middenzone niet tot het woongebied 2 K behoort, wordt hieronder toch een beeld geschetst van dit gebied om het inzicht in de samenhang te verduidelijken.

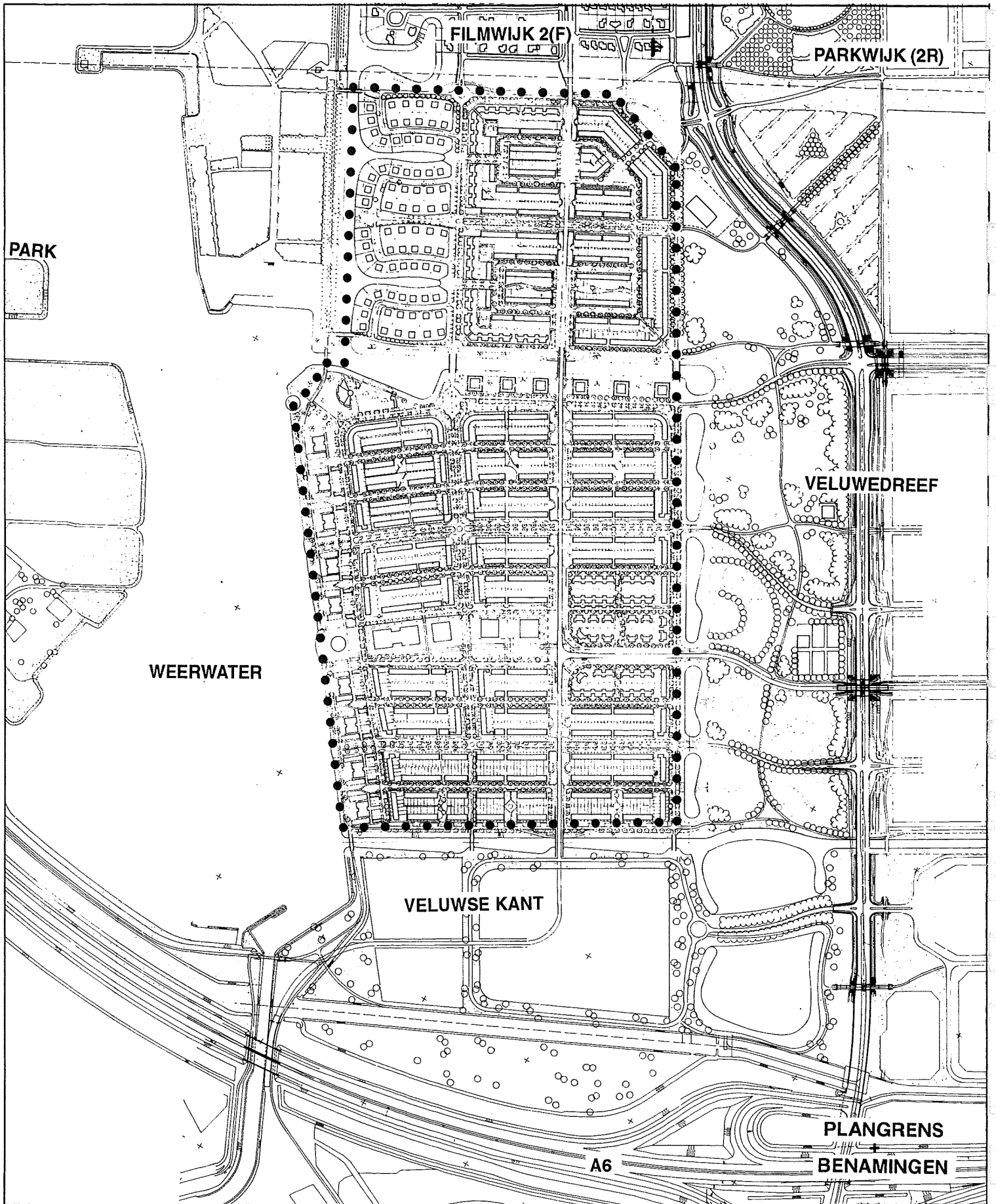
De middenzone ligt tussen het plangebied 2 K en de Veluwedreef. Hij vindt zijn voortzetting naar het noorden in 2 F en 2 H en meer naar het zuiden in Veluwsekant.

In de structuurvisie Almere-Stad Oost werd dit gebied gedefinieerd als groenontwikkelingszone, die zo zal worden ingericht dat hij ontwikkeld kan worden van overwegend park tot meer stedelijk gebied met meer bebouwing.

De middenzone heeft naast een sterk functionele en stedenbouwkundig-landschappelijke samenhang in de noord-zuidrichting een duidelijke samenhang met het woongebied 2 K. De verbindingen liggen er doorheen en het heeft de functie van groen-uitlooptgebied. In die laatste hoedanigheid zal het ook een functie hebben voor het oostelijk van de Veluwedreef gelegen woongebied 2 S. Het ligt in de bedoeling een substantieel deel van deze zone dan ook als park in te richten met daarin recreatieve voorzieningen als volkstuinen, een tennisbaancomplex en een ruig speelterrein.

In de noordelijke punt bij 2 K is al een lokatie gepland voor een school. Voor bijzondere woonvormen, zowel in laagbouw als middelhoogbouw ligt het in de bedoeling twee lokaties te reserveren.

Op de plankaart van 2 K is ook een beeld geschetst van hetgeen globaal voor ogen staat voor de middenzone ter plaatse van 2 K.



2 PROGRAMMA

2.1 Wonen

2 K is typisch een woonbuurt waarin reserveringen zijn opgenomen voor enkele buurtgebonden voorzieningen als scholen, een supermarkt, een gezondheidscentrum etc.

Er wordt gestreefd naar een relatief hoge dichtheid om Almere-Stad volgens het structuurplan het benodigde inwonertal van ca. 100.000 te verschaffen ondanks meer koop, dalende woningbezetting etc.

Bovendien is het gebied door zijn ligging goed voorzien van recreatief te gebruiken randen en staat het in directe verbinding met het hoofdcentrum van Almere-Stad met al zijn voorzieningen inclusief het Centraal Station: kwaliteiten die een hoge dichtheid rechtvaardigen.

2 K krijgt een netto dichtheid van ca. 38 woningen per ha., vergelijkbaar met Parkwijk en Verzetswijk.

Segmenten

In Almere wordt het systeem gevolgd van segmentering van het woningaanbod in prijsklassen met bijbehorend typisch grondgebruik (kavelgroottes o.a.), situering, wijze van ontwikkeling, seriegrootte en bouwvorm (zie bijlage). Segment I bestaat uit villa's, segment VI uit goedkopere huur- en koopwoningen. Door zo alert mogelijk op de marktsituatie te reageren, wordt vermeden dat er in bepaalde segmenten een overaanbod ontstaat dat remmend werkt op de realisering van gehele projecten. Binnen een segment zijn nog diverse financieringscategorieën mogelijk, zodat flexibel ingespeeld kan worden op de op het moment aanwezige financieringsmogelijkheden. Voor het exploitatieplan is de segmentering essentieel.

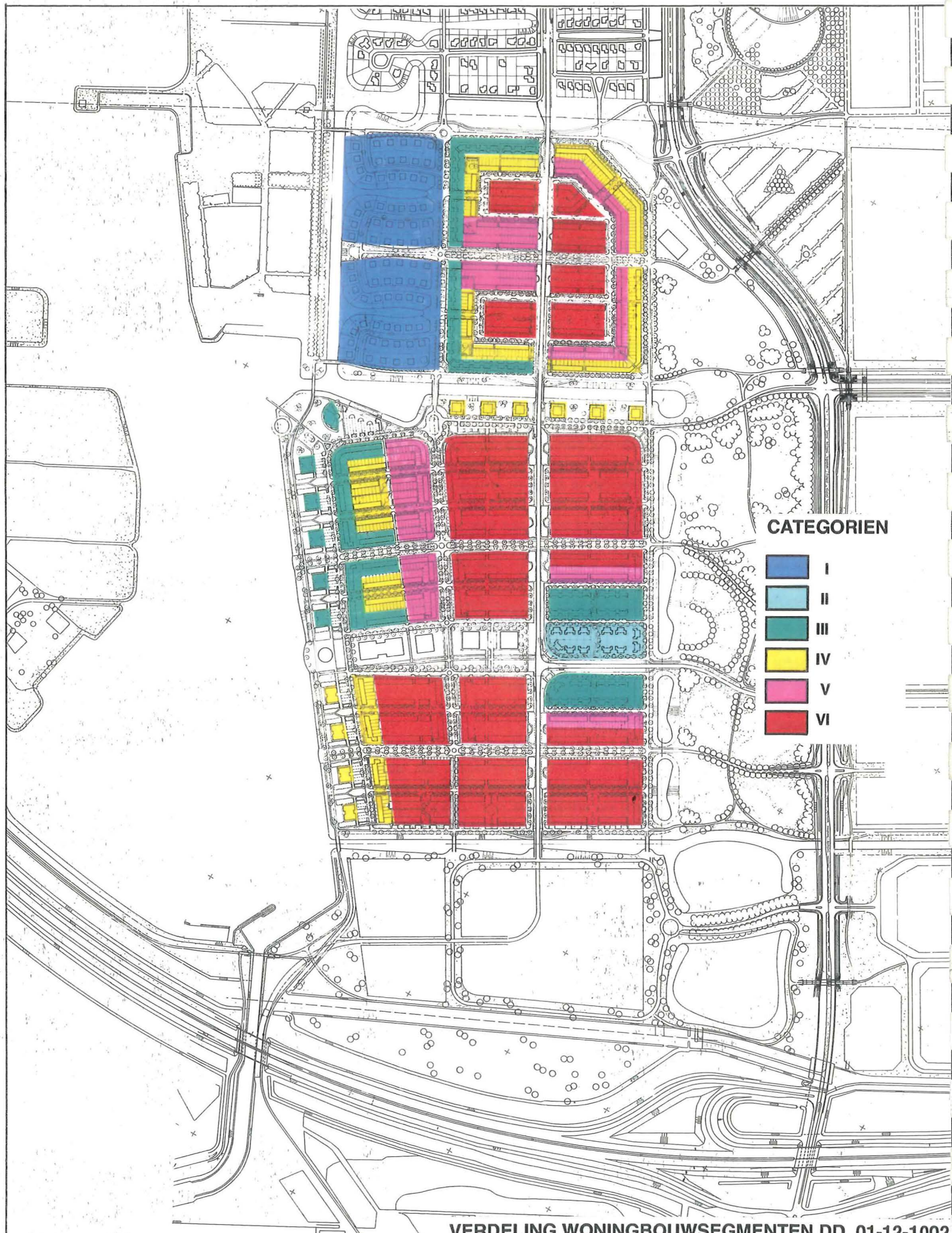
In 2 K zijn de duurste segmenten I en II met een ruim grondgebruik met 5 % iets lager vertegenwoordigd dan gemiddeld in Almere (10 %); de segmenten III en IV zijn volgens het gemiddelde 30 %, en de segmenten V en VI zijn met 65 % iets oververtegenwoordigd t.o.v. 62 % overall.

Het stapelingspercentage (22 %) is iets hoger dan gewoonlijk (17 %), gebruik makend van de fraaie situatie langs het Weerwater met ca. 250 appartementen in segment III en IV. Bovendien zijn 250 van de 1050 sociale woningen gestapeld in 2 à 3 lagen om te kunnen voorzien in de behoefte aan kleine goedkope woningen, deels voor starters (ca. 40 zeer goedkoop), deels voor senioren, deels voor overige categorieën.







Senioren

Gewoonlijk wordt in Almere 6 % van de woningbouw gepland als specifieke seniorenwoningen binnen een straal van 400 m. van voorzieningen als een supermarkt en een bushalte. Seniorenwoningen kenmerken zich door het complete woonprogramma op een laag (wonen, koken, eten, slapen, wassen) en bereikbaar niet uitsluitend per trap. 6 % wil hier zeggen 135 stuks, waarvan 2/3e deel in de sociale huur, d.w.z. 90, (ca 45 als meer- en 45 als eengezinswoningen) en 45 in duurdere huurcategorieën woningbouwprogramma naar segment en bruto ruimtebeslag.

segment	stapeling	%	aantal	ruimte/ woning m2	totaal ruimte- gebruik ha.
I	e	4	90	650	5,8
II	e	1	25	490	1,2
III	e	9	200	355	7,1
IV	e	10	225	295	6,6
V (ph)	e	4	100	260	2,6
V (vsk)	e	5	110	260	2,9
V (pk/h)	e	4	100	260	2,6
VI (vsk)	e	6	130	260	3,4
VI (sk)	e)				
VI (sh)	e)	35	800	260	20,8
VI (sh)	m (2 a 3)	11	250	165	4,1
III, IV	m (6 a 12)	11	250	125	3,1
totaal		100	2280	264 (37,8 w/ha)	60,2



CATEGORIEN

-  I
-  II
-  III
-  IV
-  V
-  VI

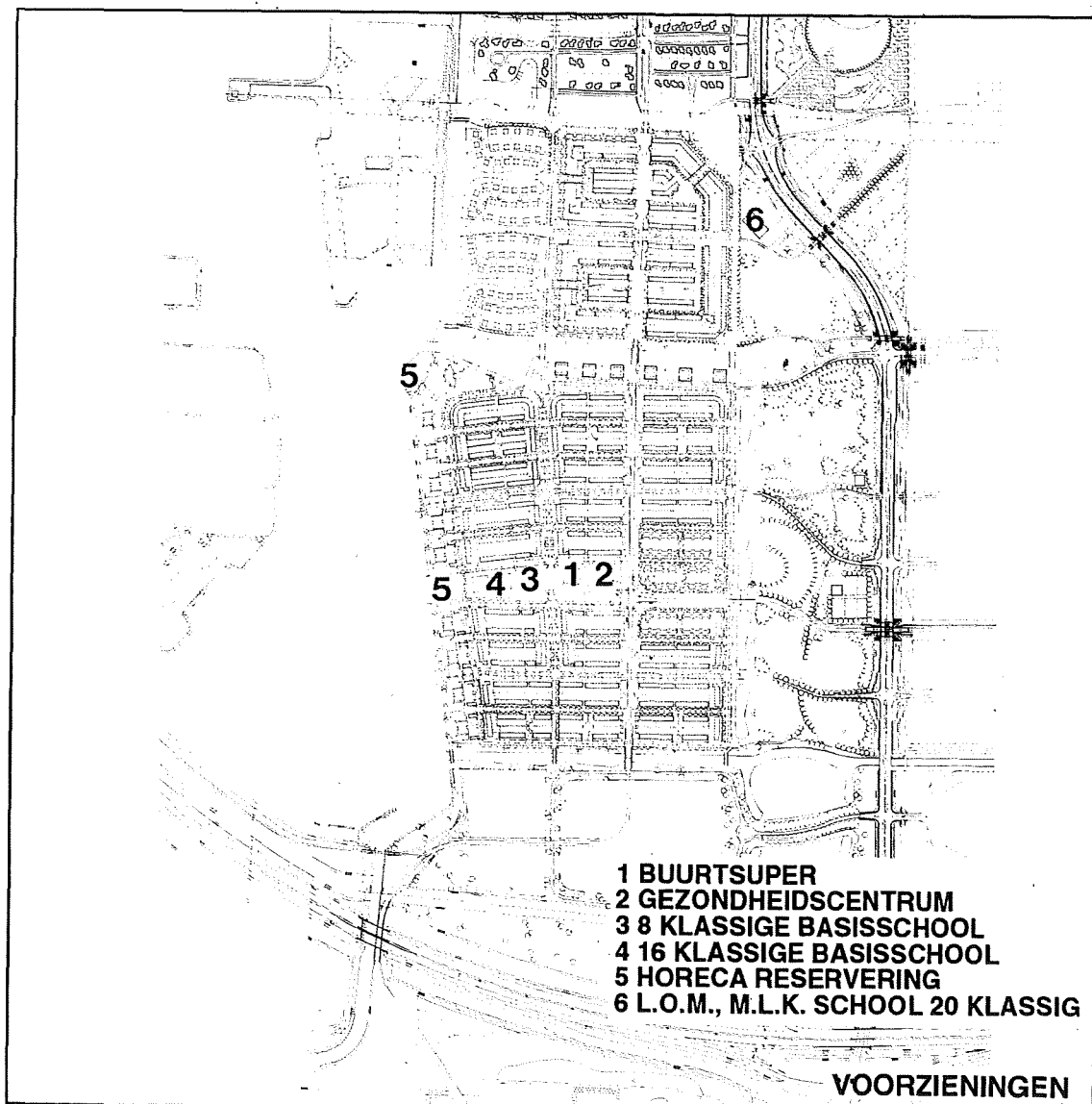
2.2 Voorzieningen

In 2K is ruimte gereserveerd voor voorzieningen, die een comfortabel woonmilieu verzekeren en afgestemd zijn op het aanwezige draagvlak:

- een supermarkt met een snackbar,
- een gezondheidscentrum,
- een 16-klassige school voor openbaar basisonderwijs, een gymlokaal en ruimte voor 8 noodlokalen,
- een 8-klassige school voor bijzonder onderwijs, een gymlokaal en ruimte voor 4 noodlokalen,
- enkele reserveringen voor een horecavestiging aan het Weerwater.

De supermarkt in 2 K heeft een draagvlak van ca 5600 inwoners, goed voor een moderne goed geoutilleerde onderneming met ca. 900 m² b.v.o. Het draagvlak wordt nog verbreed tot ca. 5800 personen wanneer in de middenzone volgens plan enkele villabuurtjes worden gerealiseerd. De supermarkt dient centraal te liggen, goed bereikbaar zowel per fiets en te voet als per auto. Het bedienend vrachtverkeer dient zonder veel moeite afgewikkeld te kunnen worden. Het gebouw dient bij voorkeur zelfstandig te zijn om grotere vrije overspanningen te kunnen realiseren. De lokatie is geheel volgens het voorstel van het in 1990 door BRO uitgevoerde onderzoek naar winkelvoorzieningen op buurt- en wijkniveau.

De scholen dienen eveneens centraal gesitueerd te zijn en makkelijk bereikbaar per fiets en te voet en per auto (halen en brengen). Een sociaal veilige route, goed verlicht en overzichtelijk en begeleid door functies met avondgebruik (vooral wonen), is nodig om het avondgebruik van de scholen te stimuleren (cursussen, vergaderingen etc.).



Bedrijfsruimten worden in Almere als gewoon onderdeel van de woonomgeving meegebouwd in een omvang van 1 per 150 woningen, in 2 K dus 15 stuks. Zij zijn ca. 75 m² groot. Ze dienen goed zichtbaar te liggen en goed bereikbaar te zijn per auto en fiets. Overlast door lawaai moet in de bouwvorm vermeden worden, maar bovendien zijn alleen niet hinderlijke bedrijven in de woonomgeving toegestaan (zie bestemmingsplan). Meer en meer voorzien de bedrijfsruimten in de ruimtebehoefte van sociaal-culturele voorzieningen, waarvoor tot voorheen aparte gebouwen gesticht werden (bijv. peuterspeelzalen). In dit verband dient de kwaliteit van de direct aangrenzende buitenruimte de nodige aandacht te krijgen. Ook verzorgende bedrijven, die noch het milieu van een bedrijventerrein prefereren, noch dat van het centrum, vinden hier een plaats.

Garages

Behalve ten behoeve van het parkeren op openbaar gebied en eigen erf dient rekening gehouden te worden met enige apart te huren garages. Zij verhogen het comfort en geven de mogelijkheid voor het bedrijven van hobby's.

2.3 Openbare ruimten en sociale veiligheid

De openbare ruimten vormen grotendeels het woonmilieu. De vorm, de ruimtewerking, de afscheiding met privé-terrein en vooral ook de uitstraling van de aangrenzende functies zijn bepalend. Terwijl in hoofdstuk 3 Plan de ruimten worden getypeerd, zowel binnen het gebied als de rand, wordt hier aandacht gevraagd voor enkele soorten van gebruik die 2 K tot een boeiende woonbuurt maken voor alle leeftijdscategorieën. Op het niveau van inrichtingsplannen krijgt het specifieke gebruik de nodige aandacht maar enkele elementen worden in deze planfase gesitueerd.

Spelen

De woonomgeving dient voor alle leeftijdscategorieën mogelijkheden te bieden om er te spelen, elkaar te treffen, avonturen te beleven. Voor de kleinsten zijn plekken nodig aan de achterpaden van de tuinen. Voor 5- tot 10-jarigen is het domein vertakt in een ruimere woonomgeving via een fijn net van paden en plekken. Enkele gladde brede trottoirs of rustige wegen zijn goed voor steppen, rolschaatsen, ballen etc. Een muurtje om tegen te ballen is zeer in trek (tennis doeltrappen). Trapveldjes zijn nodig (een per 150 à 200 woningen) liefst aan de rand van de woonomgeving om hinder te voorkomen (o.a. in de hoogspanningszone). Enkele grotere ruige plekken zijn nodig om te kunnen graven, een hut te bouwen, of boompje te klimmen. (in de middenzone een plek van ca. 0,5 ha.) Om ergernis van volwassenen te voorkomen is goede definiëring van deze plekken nodig, bijv. d.m.v. bosplantsoen.

Wandelen

Bij elke woonomgeving zijn mogelijkheden gewenst om even erbuiten een ommetje te maken in het groen. Voor ouderen en ouders met kinderen zijn verblijfsplekken nodig (banken), goed bezond en beschut.

tabel bruto ruimtegebruik. (ha)

bovenwijken	hoogspanningszone	2.0	
	grachten	4.0	
	oeverkant weerwater	2.7	
	busbaan	1.6	
	lv - route	2.0	
	totaal		12.2
planstructuur	water	0.6	
	groen grachtalud	0.6	
	totaal		1.2
voorzieningen	6 - klassige school	0,747	
	8 - klassige school	0.419	
	gymlokalen	0.250	
	gezondheidscentrum	0.180	
	supermarkt	0.162	
	noodlokalen	0.206	
	totaal	2.0	
	woongebied		60.2
	totaal		75.6

2.4 Technische randvoorwaarden

Zandopspuiting

Het terrein waarop buurt 2K gerealiseerd moet worden is grotendeels voorzien van een zandopspuiting op de oude zeebodem ter dikte van 0,80 à 1,00m.

Daar waar toekomstige bebouwing, wegen, en/of leidingen buiten de huidige zandgrenzen zijn geprojecteerd is zandophoging alsnog noodzakelijk.

Deze zandophoging zal, om zettingsverschillen met eerder opgehoogd terrein te vereffenen, met oeverhoogte moeten worden aangebracht.

In het zuidelijk deel van het plangebied liggen nog enkele (rest) zanddepots, die ten tijde van de aanvang van het bouwrijpmaken zullen zijn verdwenen.

(Verwerkt in de gebieden 2 R en 2 H.)

Als gevolg van de sterk variërende diepte van het pleistocene zand zullen zettingsverschillen van het maaiveld optreden.

Waterhuishouding

In verband met de afvoer van het oppervlaktewater is een percentage open water vereist van ca. 3 %.

In dit kader verzorgen de centraal in het plangebied en aan de zuidzijde in oost-westrichting geprojecteerde gracht, tezamen met de noord-zuid lopende, langs de oostrand van het gebied geprojecteerde, verbindingsgracht, de hoofd afwatering van het gebied.

De grachten hebben een streefpeil van 5.50 - N.A.P., waarbij rekening moet worden gehouden met peilfluctuaties.

De grachten voeren hun water af naar het ten westen van het gebied 2 K gelegen Weerwater.

Riolering

Voor de opzet van het rioleringsystemen in Almere-Stad Oost wordt uitgegaan van het rapport "Studie naar Hoofdstructuur DWA Almere-Stad Oost".

Dit rapport gaat uit van een gescheiden stelsel voor hemelwater- resp. afvalwaterafvoer.

In verband met de ruimtereservering wordt rekening gehouden met het feit dat het hemelwater middels regenwaterriolering op open water loost terwijl de vuilwaterafvoer plaats vindt d.m.v. vrijvervalleidingen vanuit het woongebied, op de rioolgemalen (twee stuks in 2 R en één in 2W-west) die in de nabijheid van de busbaan worden gesitueerd. Het rioolwater wordt vervolgens via een persleiding naar het hoofdrioolgemaal in 2 R afgevoerd.

(Het rioolwater uit 2 W-west wordt d.m.v. een persleiding, onder de zuidelijke gracht door, geloosd in het DWA-riool ten noorden van de gracht, waarvandaan het onder vrij verval, via het DWA-riool, naar het zuidelijke gemaal in 2 K wordt afgevoerd.)

Onder meer voor het gebied 2 K in Almere-Stad Oost, zal door Rijkswaterstaat een studie worden verricht naar het mogelijke verbeteren van het eerder gekozen rioleringsstelsel, met het oog op het bereiken van een zo hoog mogelijke kwaliteit van het open water.

Deze studie kan er toe leiden dat vanaf 01-10-1993 (na besluitvorming t.a.v. de conclusies van de studie) nog veranderingen optreden, indien zij passen binnen de bestaande c.q. dan in uitvoering zijnde structuren.

"Nutsvoorzieningen"

Er wordt in het algemeen gestreefd naar een bundeling van leidingstelsels van de hoogste orde.

Teneinde vroegtijdige aanleg mogelijk te maken wordt een dergelijke ondergrondse "verkeersweg zoveel mogelijk gekoppeld aan een tracé van een (belangrijke) bovengrondse route, bijvoorbeeld een busbaan, kernhoofdweg of (hoofd)fietsroute.

In Almere Stad-oost zijn een groot aantal leidingstelsels van de hoogste orde geprojecteerd langs de belangrijkste auto-ontsluiting (Veluwedreef), de busbanen en enkele (hoofd)fietsroutes.

De hoofdroutes voor het ondergrondse leidingverkeer naar en van 2 K volgen de Veluwedreef, de openbaar vervoerbaan (vanuit 2 F) richting Veluwe Kant en de leidingenstraat 4 ten noorden van de A6. De twee hoofdroutes (busbaan en Veluwedreef) worden op een aantal plaatsen met elkaar verbonden, t.b.v. de ontsluiting van de tussenliggende gebieden. Deze routes zijn voornamelijk gepland, rekenend vanaf de Veluwedreef, t.p.v. de kunstwerken 303 en 306.

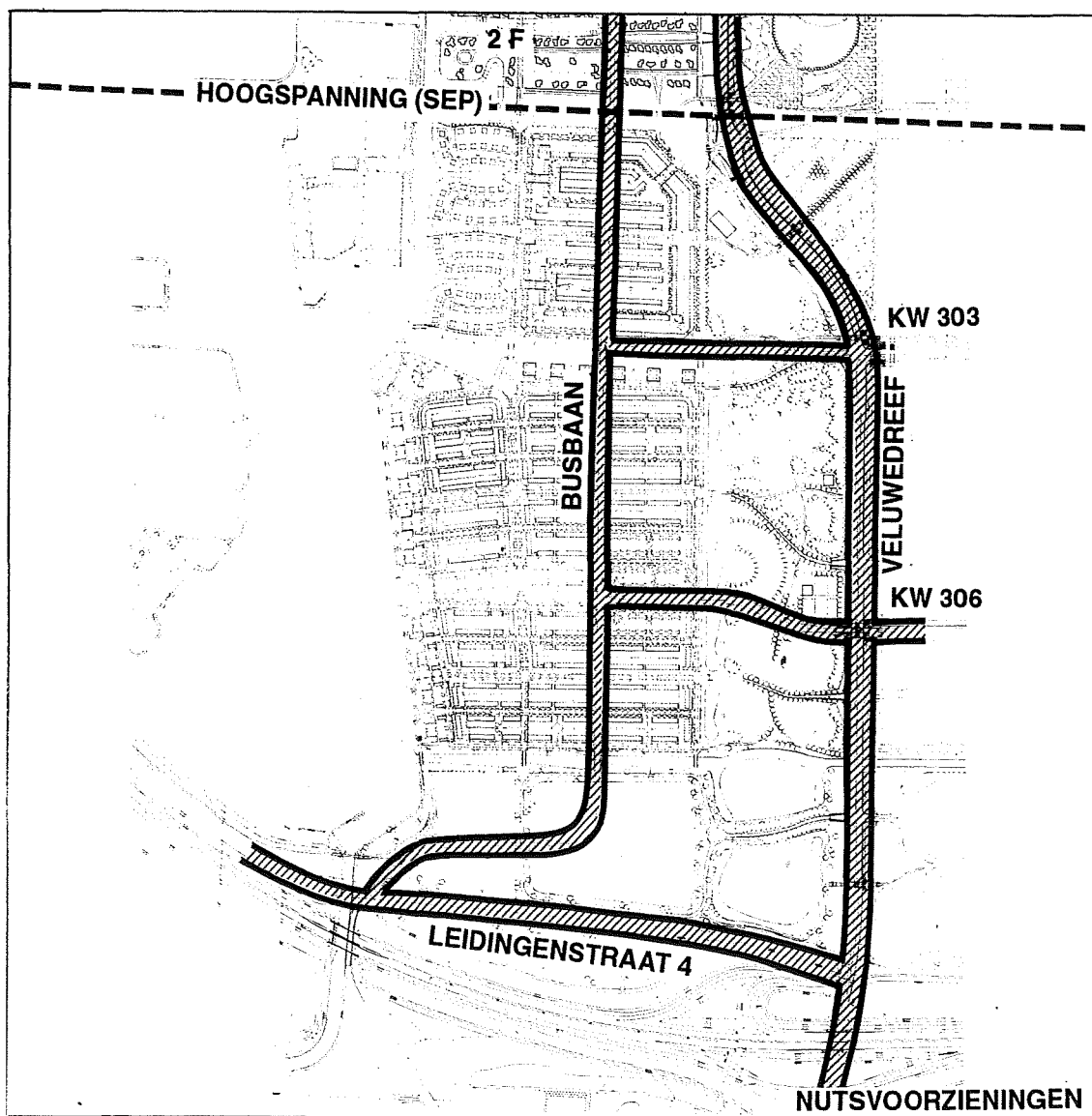
Het gebied 2 K wordt aan de noordkant begrensd door de hoogspanningsleiding (SEP).
Alle binnen de zakelijkrechtzone van de SEP (bovengrondse 380 Kv-lijn) te realiseren voorzieningen (wegen, verlichting, beplanting enz.) behoeven de goedkeuring van de SEP, van zowel het stedenbouwkundig en -inrichtingsplan, alsmede de uitvoeringswijze.

De hoofddrinkwater-en de telefoonvoorziening alsmede de centraal antenne-inrichting vinden plaats vanaf een route die van noord naar zuid langs de Veluwedreef loopt en via een route langs de o.v.-baan. Deze leidingen worden met elkaar verbonden via een oost/west lopende route ter hoogte van de kunstwerken 303 en 306.

Stadsverwarming komt vanuit Filmwijk (2 F) eveneens via een route langs de openbaar vervoerbaan.

Deze route volgt de busbaan en buigt in oostelijke richting ter hoogte van kw. 303 in de Veluwedreef.(richting 2 S)

Ten behoeve van de electriciteitsvoorziening is een tiental transformatorstations en voor de stadsverwarming een zevental regelkamers nodig.



3.PLAN

3.1 Hoofdropzet

De unieke ligging van het gebied en de ruimtelijke mogelijkheden die daarmee geboden worden is uitgangspunt geweest voor de opzet van het voorliggende plan.

De lange oever van het Weerwater en de relatief geringe diepte van het gebied, van plaswand tot de parkachtige middenzone, maakt de keuze van het stedenbouwkundig thema voor dit gebied voor de hand liggend: de relatie plas-woongebied.

De aanwezige oost-west gracht, de hoogspanningszone en de hoofdropzet voor de infrastructuur, zoals voorzien zijn in de structuurvisie, geven de aanzet tot de keuze van een heldere verkavelingsstructuur die de gerichtheid op de plas benadrukt.

De efficiëntie die hierbij wordt nagestreefd is enerzijds het gevolg van de wens tot helderheid en anderzijds noodzaak om voldoende ruimtelijke en financiële armslag te krijgen om het plan in de uitwerking te doen slagen.

In de lange rechte lijnen van het plan zijn met opzet subtiele buigingen aangebracht of knikken van slechts enkele graden.. Aanleiding hiertoe zijn lichte afwijkingen van de rechte hoek in de bestaande situatie. Hiermee wordt een schema tot een plan gemaakt met belevingswaarde.

Het kaartbeeld toont een hoofddeling van het totale woongebied in drie ongeveer even grote delen: een noordelijk deel tussen de hoogspanningszone en bestaande gracht, een tweede zuidelijk daarvan tussen de gracht en de geprojecteerde voorzieningenstrook en tenslotte een zuidelijk deel tussen de strook en de geprojecteerde gracht ter begrenzing van het bedrijventerrein Veluwsekant.

Ieder van de bovengenoemde delen is rechtstreeks bereikbaar via tenminste een buurtweg vanaf de Veluwedreef. De buurtwegen zijn onderling gekoppeld met een doorgaande verbinding noord-zuid.

Zoals gesteld is de relatie met het Weerwater primair, de woonstraten, de nodige grachten en de min of meer open voorzieningenstrook zijn daarom oost-west gericht en bieden zo overal uitzicht op, of geven tenminste het besef van de grote buitenruimte. Aan de oostzijde kan de middenzone een enigszins vergelijkbare rol worden toegekend.

De min of meer als gegeven te hanteren busbaan, met zijn beperkte oversteekmogelijkheden, heeft voorts in belangrijke mate bijgedragen aan de uiteindelijke verkavelingskeuze. Hierbij is gestreefd naar een maximum aan continuïteit in de oost-west richting, en is de scheidende werking van de busbaan geminimaliseerd.

Zoals de woonwijken in geheel Almere, bestaat 2 K ook voornamelijk uit laagbouw. Ter markering van de wijk, en profiterend van het uitzicht is middelhoogbouw langs de plasrand geprojecteerd en zelfs hoogbouw als "landmark".

Gezien vanuit het centrum, Stedenwijk en ook vanaf de A6 heeft 2 K hiermee een gezicht of skyline gekregen.

Anders dan in Stedenwijk is hier voor een open hoge bebouwing gekozen, waardoor de relatie tussen 2 K als geheel en de plas behouden blijft.

3.2 Verkeer en vervoer

Al in de structuurvisie Stad-Oost zijn de hoofdlijnen uitgezet; de busbaan met haltes, het langzaam verkeer en het autoverkeer. Dit heeft verdere vorm gekregen in de uitwerking van o.a. Filmwijk, waarmee een verdere aanzet voor de tracering ook in 2 K is bepaald.

Bus (zie figuur)

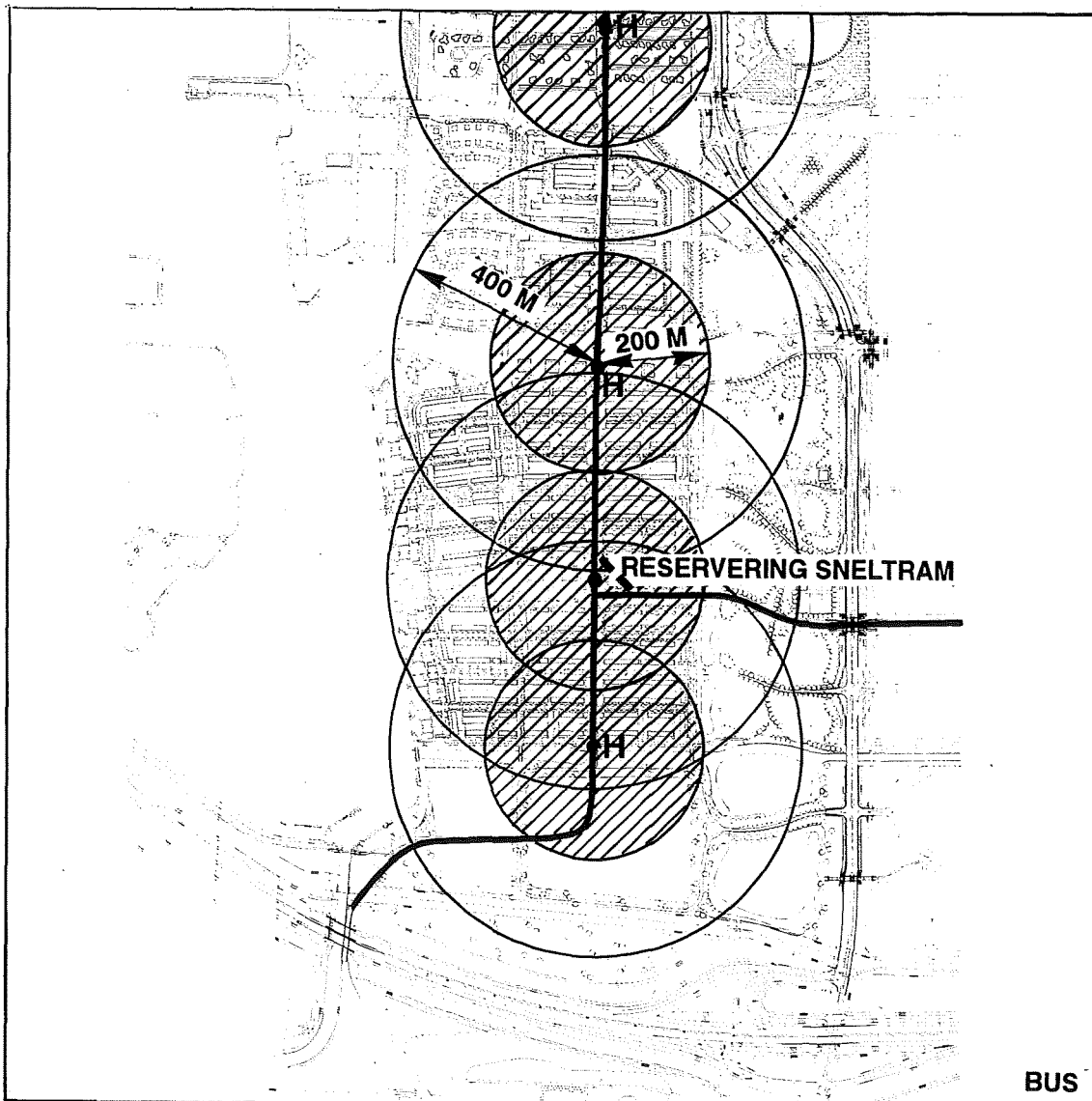
De vrije busbaan is midden in het plangebied in noord-zuid-richting getraceerd, van Filmwijk tot aan Veluwse Kant. Vanaf dit gebied kan de busbaan vervolgd worden naar Almere-Haven of het Oor. In het zuidelijk deel is een aftakking naar het oosten, naar het gebied oostelijk van de Hoge Vaart, of lusvormig naar Parkwijk. Bij deze aftakking is een halte geprojecteerd als ook een in het noordelijk deel bij de dwarsgracht en op de rand van Veluwsekant. Het hele woongebied ligt daarmee binnen 400 m. van een bushalte.

Zoals in heel Almere is de busbaan vrijliggend d.w.z. speciaal voor de bus. De kruisingen zijn beperkt in aantal (om de 200 m) en beveiligd. Hiermee wordt een efficiënte, veilige en comfortabele voorziening bereikt.

De busbaan vanaf het centrum middendoor het plangebied in noord-zuidrichting, bij de splitsing afbuigend in oostelijke richting naar de onderdoorgang in de Veluwedreef, is een reservering voor het sneltramtracee vanaf CS via Stad-Oost naar Almere-Hout.

Trein

Centraal Station met snel- en stoptreinen ligt op 1,5 tot 3 km en op 6 à 12 min. fietsen. Het Station Parkwijk ligt nog iets dichterbij en geeft aansluiting op de stoptreinen.



Auto

2 K is bereikbaar per auto vanaf de Veluwedreef, die rechtstreeks vanaf de A6 het gehele gebied Stad-Oost en het centrum ontsluit. Al in een vroeg stadium zijn kruisingen en afslagen geprojecteerd om de Veluwedreef op voorhand aan te kunnen leggen en in oktober 1992 in gebruik te kunnen nemen.

De ontsluiting in 2 K zelf is zo ontworpen dat optimaal te verkavelen woongebieden ontstaan en voldaan wordt aan de beperkingen die de busbaan t.a.v. de kruisingen levert. De preciese plaatsbepaling strookt niet geheel met de indertijd bij het ontwerp van de Veluwedreef gedane aannamen, zodat in de middenzone voor de aansluiting enige krommingen zijn opgenomen, waarmee tegelijk het parkachtige karakter van de middenzone wordt onderstreept.

In totaal zijn 4 buurtwegen vanaf de Veluwedreef toereikend. Vanaf deze buurtwegen voeren buurtontsluitende straten in lengterichting (N-Z) naar de woonstraten in dwarsrichting (O-W). Enkele wegen en straten hebben een gestrekt karakter en maken een duidelijke visie op de structurele open ruimtes mogelijk, zoals de straat aan de westzijde met zicht op het Weerwater.

Te snel rijden wordt verhinderd door lusvormige woonstraten, door rotondes en drempels om de ca. 50 à 100 m.

Parkeren

Rekening wordt gehouden met gemiddeld 1,25 parkeerplaats per woning. In de gedetailleerde programma's per woongebied zal de parkeervorm en -norm nauwkeuriger worden afgestemd op de woningcategorieën

In de centrale voorzieningenstrook wordt voldoende parkeergelegenheid gereserveerd voor de supermarkt, de scholen en het gezondheidscentrum.



Langzaam verkeer

Het netwerk van hoofdlangzaamverkeersroutes met een maaswijdte van 300 m verzekert goede verbindingen van woongebieden met vitale functies als centrum, stations, voorzieningen en werkgebieden. Maar ook woongebieden onderling worden ermee verbonden.

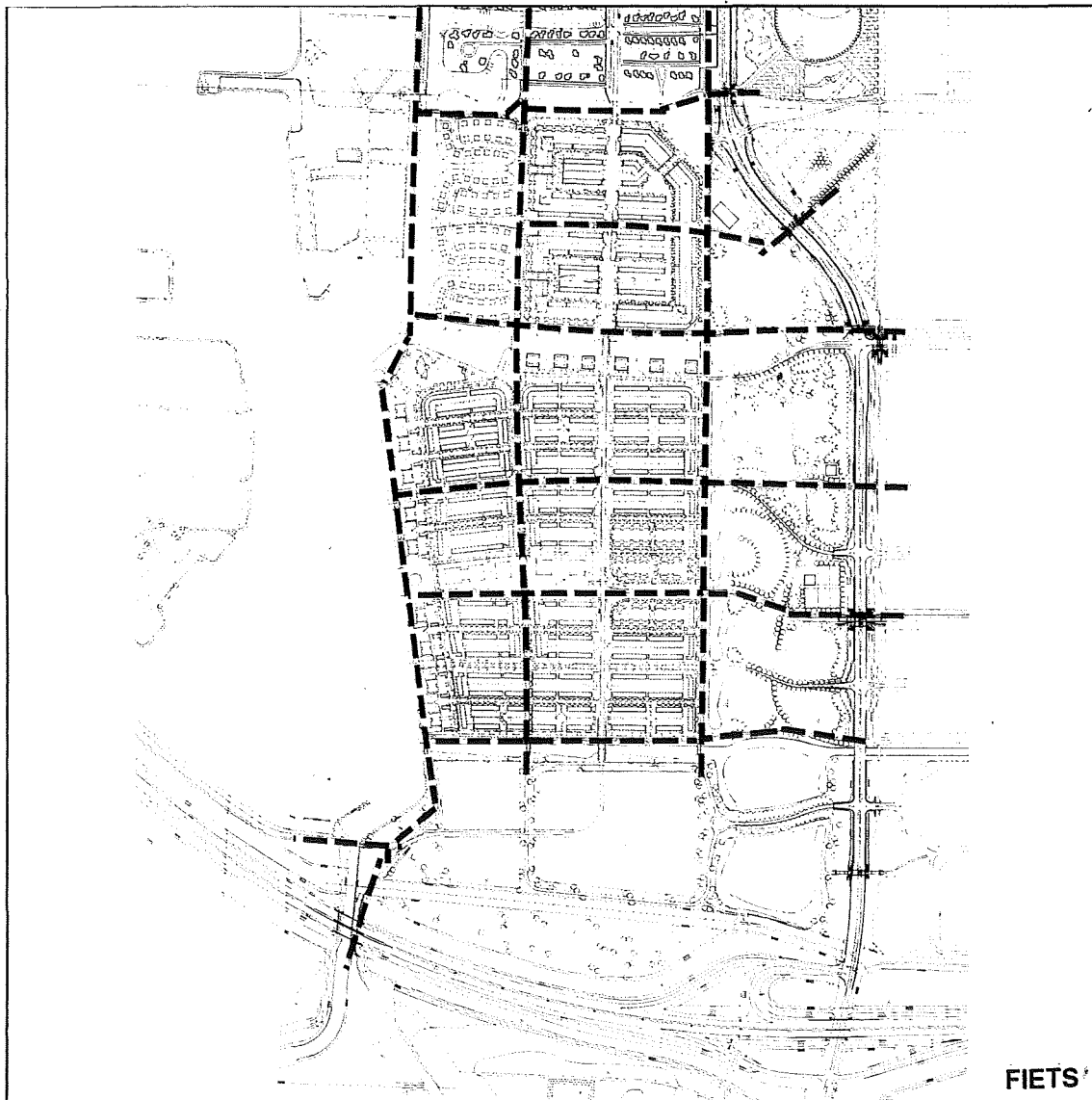
Het net wordt deels over woon- en buurtstraten en deels als vrijliggende paden geprojecteerd. Hoofdroutes worden uitgevoerd in gladde asfaltverharding met zo gering mogelijke hoogteverschillen: comfortabel en efficiënt, als aantrekkelijk alternatief voor de auto.

Hoofdroutes in dit stelsel zijn noord-zuid:

- het vrijliggende Fongerspad langs het Weerwater en vervolgens aan de parkzijde van de gracht tussen het oeverpark en het noordelijk woongebied;
- midden tussen het Weerwater en de busbaan: een sociaal veilige route door het woongebied; deze route loopt grotendeels gemengd over woon- en buurtstraten;
- langs de oost-zijde van het woongebied op de grens van park en gracht eveneens deels gecombineerd met buurtstraten.

Hoofdroutes oost-west:

- een route in de zone van de hoogspanningsleiding, met een vervolg oostwaarts via een brug over de Hogevaart;
- een route aan de noordzijde van de dwarsgracht midden in het woongebied, met een vervolg naar het oostelijk gelegen woongebied 2 S. Deze route geeft via een brug aansluiting op het Fongerspad t.p.v. het strandje;
- een route langs de oostelijke afslag van de busbaan en vervolgens via de centrale voorzieningenstrook naar het Fongerspad.



Wet geluidhinder

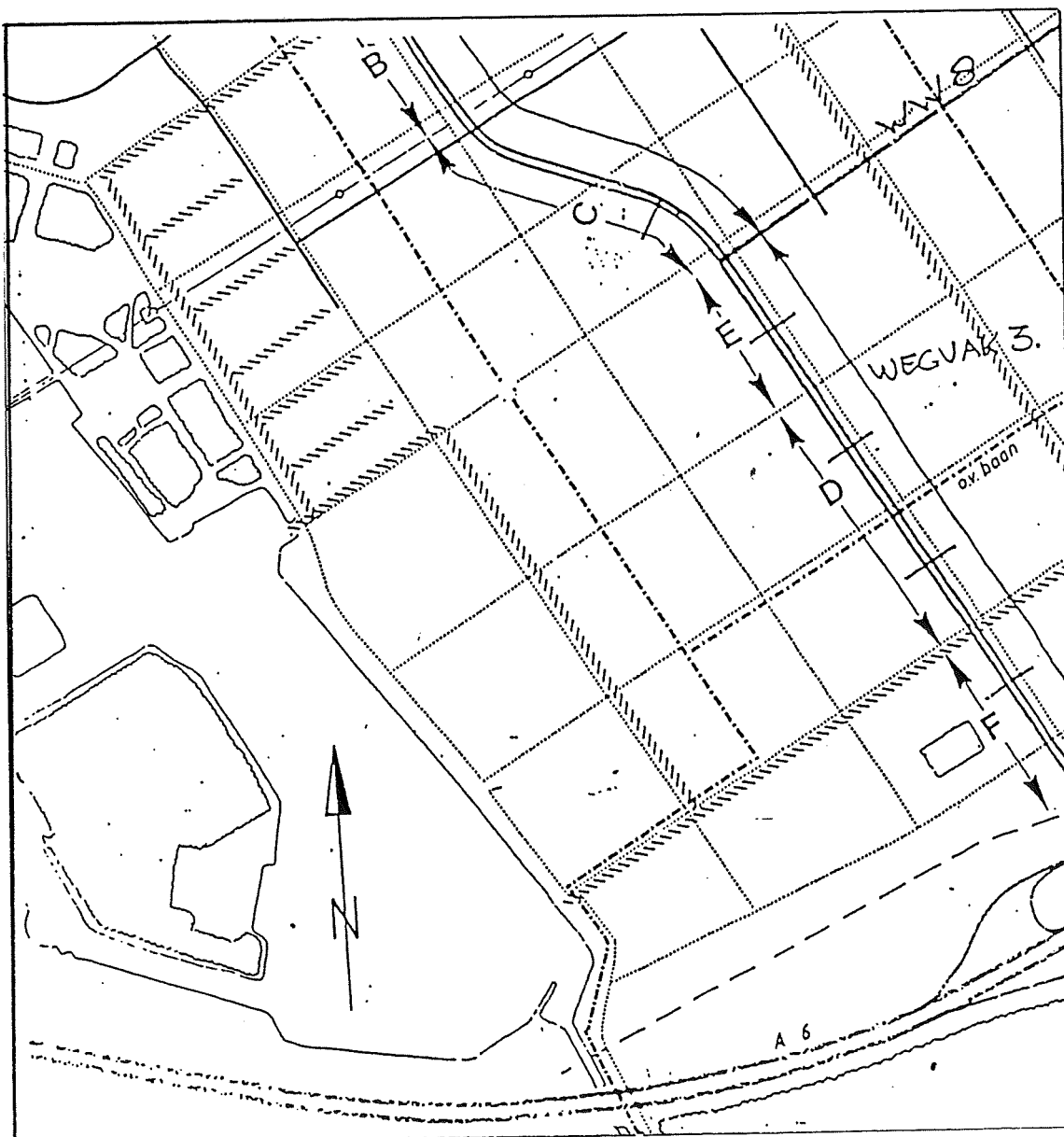
Uitgangspunt is dat door een fijnmazige wegenstructuur in het woongebied zelf de verkeersintensiteiten minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Het gevolg hiervan is dat deze wegen geen geluidzone als bedoeld in de Wet Geluidhinder hebben en dat er geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

De Veluwedreef heeft een veel hogere verkeersintensiteit dan 2450 motorvoertuigen per etmaal en hierom is er akoestisch onderzoek verricht.

In onderstaande tabel en kaartje zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. 50 dbA is de voorkeursgrenswaarde van geluidgevoelige bestemmingen vanwege wegverkeer (als woningen). Het woongebied 2 K valt buiten deze geluidzones. De Veluwedreef is overigens al voorzien van geluidswallen.

wettelijke voorkeursgrenswaarde 50 dB (A)
afstand in meters

waarneemhoogte profiel	1,7	4,5	7,5	10,5
C	50-70	80-100	90-125	110-125
E	70-90	110	130	130-150
D	70-90	110	120-130	130-150



3.3 Deelgebieden

Als deelgebieden zijn te onderscheiden:

- a. villagebied, in noordwestelijk deel langs de gracht;
- b. N-O-kwartier, ten noorden van de centrale dwarsgracht en oostelijk van de buurtstraat;
- c. oostzone, tussen busbaan en middenzone;
- d. W-kwartier, tussen oeveren busbaan en tussen centrale voorzieningenstrook en dwarsgracht;
- e. Z-W-kwartier, ten zuiden van de centrale voorzieningenstrook;
- f. centrale voorzieningenstrook.

a. villagebied

Dit gebied met 90 kavels (segment I) is evenals dat in Filmwijk voorzien van dwarsinsteekjes vanaf de gracht, zij het minder lang en alternerend met dwarsstraten. Het geliefde wonen aan het water wordt hiermee gerealiseerd, ook aan de gracht zelf. De dwarsstraat in het midden loopt tot aan de gracht en eindigt hier in een plantsoen met een fraai uitzicht. Vanaf de buurtstraat noord-zuid is uitzicht over de insteken mogelijk.



A VILLAGEBIED

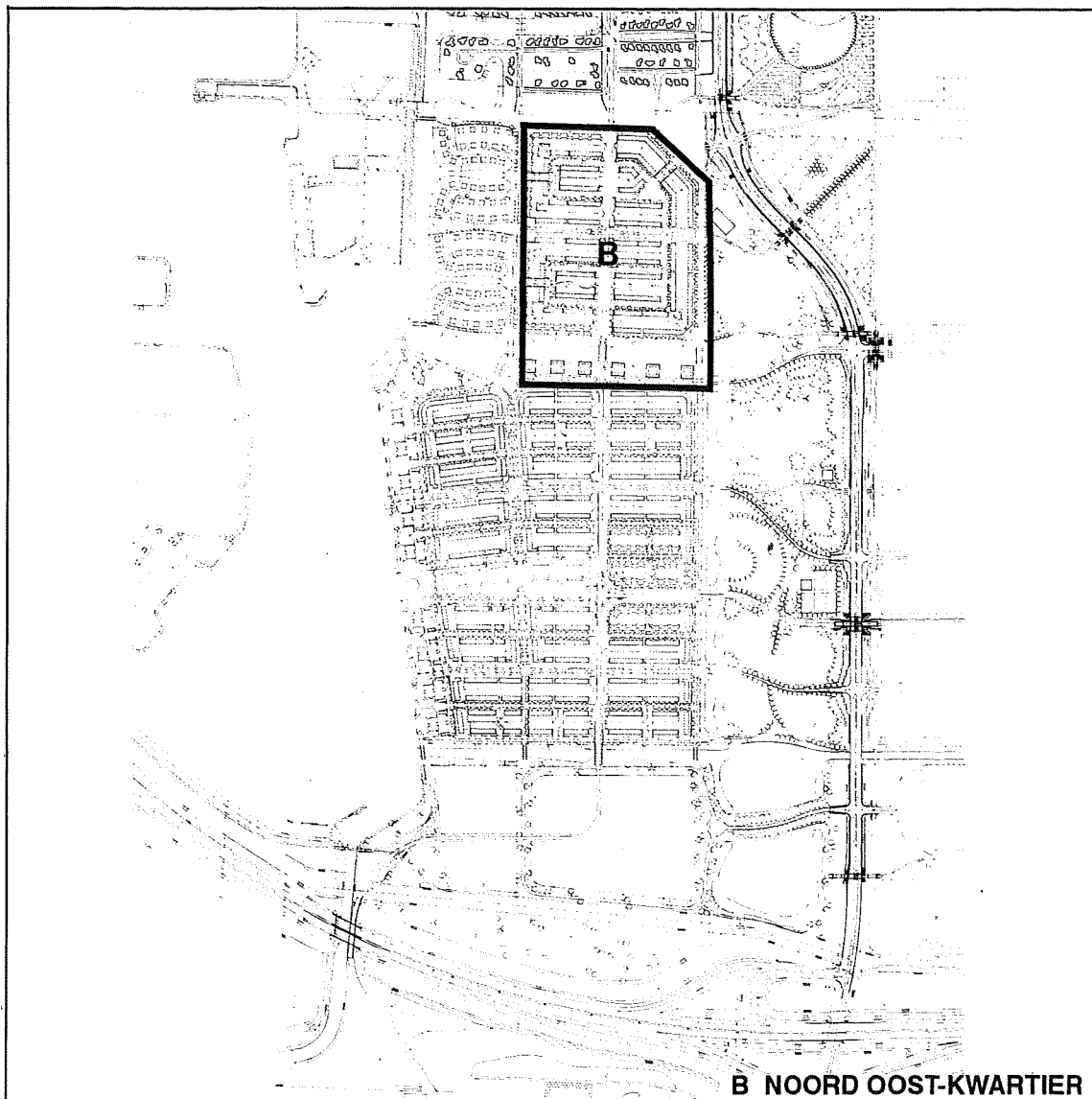
b. N-O-kwartier

Dit gebied met ca. 440 woningen is aan 2 zijden (N- en O) omgeven door grotere groengebieden: het park van de middenzone (driehoekig) en de open zone van de hoogspanningsleiding. Aan de zuidzijde ligt de dwarsgracht. De westzijde is de buurtstraat met het villagegebied aan de overzijde.

De structuur met woonstraten in de dwarsrichting (O-W) is hetzelfde als elders, maar per 2 straten is een bundeling gemaakt aan de westzijde bij de buurtstraat, geënt op de verkaveling van het villagegebied, zodat toch een beslotener karakter ontstaat. De woningsegmenten zijn hier voorgesteld in een ringvormige structuur, kleinschalig verdeeld: 2-onder-een-kap aan de rand (segment III en IV), ruime rijenwoningen daarbinnen (segment IV en V), en middenin gewone rijenwoningen (segment V en VI).

De busbaan doorsnijdt het gebied en beperkt het aantal oversteekmogelijkheden tot een middenin en 2 aan de randen. Dit versterkt het besloten karakter.

Aan de zuidzijde van de dwarsgracht is de oever tot de buurtweg ca 30 m. breed en hier zijn groepjes woningen gepland, in clusters of als "kwadrantwoningen" (ca. 25 segment IV), die doorzicht mogelijk laten vanaf de buurtweg op de gracht en aan het eind zelfs over het Weerwater. Zodoende wordt een riante ontsluiting van geheel 2K verkregen.



B NOORD OOST-KWARTIER

c. oostzone

Dit gebied met ca. 750 woningen tussen de busbaan en de parkgracht, van de dwarsgracht tot het bedrijvenpark Veluwe kant heeft ook een introvert karakter. De woonstraten zijn weliswaar georiënteerd op de parkachtige middenzone, maar de busbaan is ook hier beperkt oversteekbaar.

Middenin, ter plaatse van de centrale middenzone, zijn woningen met een zeer open verkaveling gepland (segment II t/m IV) om d.m.v. straten met ruime voortuinen de sfeer van het park aan de oostzijde tot diep in het woongebied voelbaar te maken. Tegelijk maakt dit een ontwikkeling van een villagebiedje in het park aan de overzijde van de gracht aantrekkelijk.

De parkgracht krijgt aan de westzijde, waar ook het fietspad loopt een gestrekte oeverlijn, terwijl aan de overzijde een vrijere oeverlijn wordt aangelegd, tussen de oversteken via dammen.

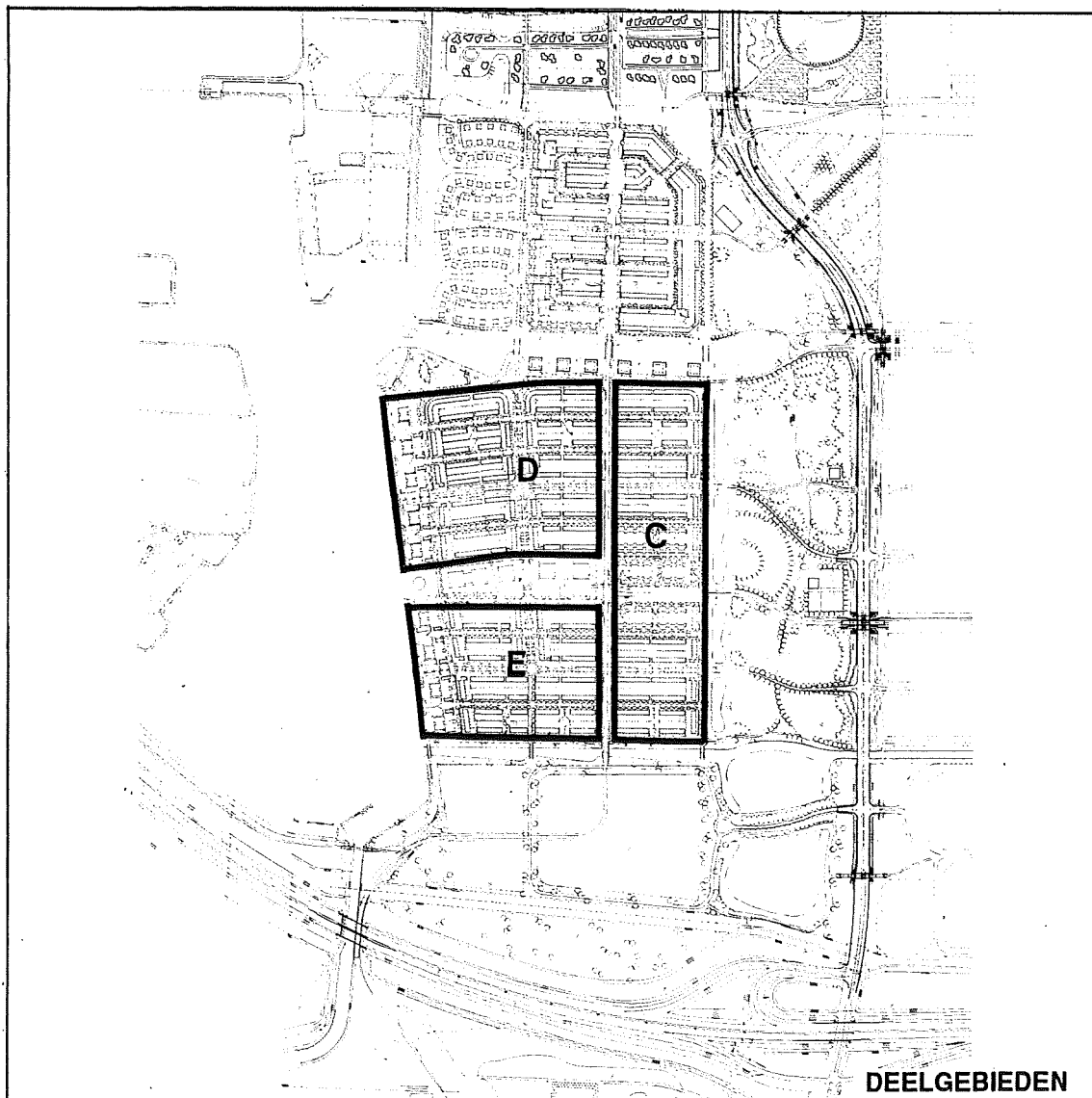
De meer besloten woongebiedjes aan de noord- en zuidzijde (segment V en VI) krijgen elk een intern plantsoen ter verrijking van het openbaar gebied.

d., e. W-kwartier, Z-W-kwartier

De fraaie ligging aan het Weerwater is uitgebuit door daarlangs urban villa's in ca. 6 lagen inclusief penthouses in de duurere segmenten III en IV te situeren. De hoogte komt daarmee overeen met de te planten bomen. Daarmee zal deze bebouwing zich onderscheiden van het waterfront van het stadscentrum, waar de bebouwing het beeld zal domineren.

Op de hoek bij de dwarsgracht wordt aan een hogere bouwvorm in 10 tot 15 lagen gedacht.

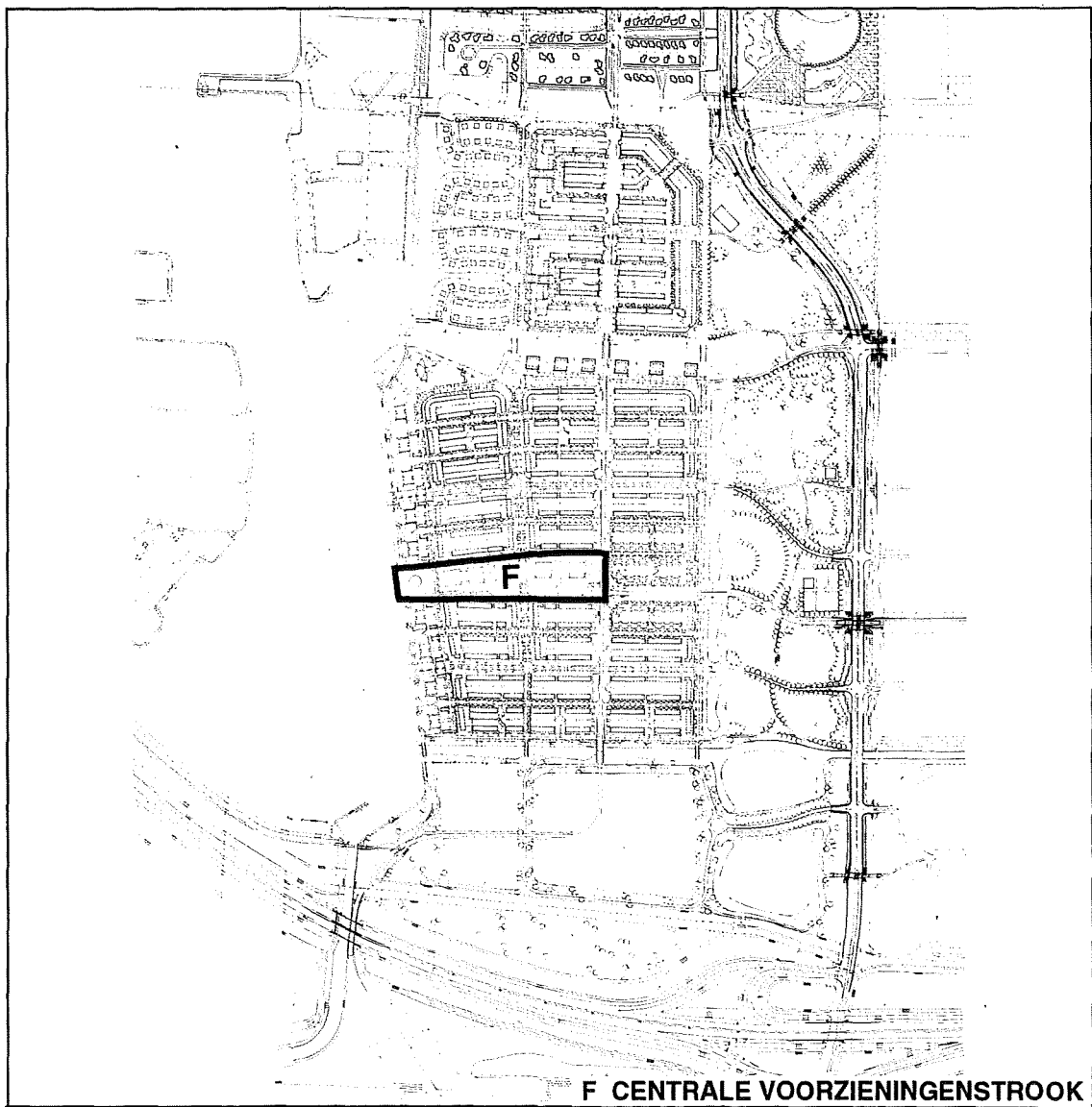
De ontsluiting en het parkeren (eventueel overbouwd) vindt plaats aan de oostzijde, waarmee tevens de rijenwoningen achter de urban villa's zijn ontsloten. Door hun ligging en uitzicht worden ook deze laatste woningen in de luxere segmenten III en IV mogelijk geacht.



De rijenwoningen daarachter, aan de typische oost-west-woonstraten worden in de segmenten IV, V en VI ontwikkeld, waarbij de N-W-hoek iets luxere woningbouw bevat om de kans te krijgen deze gezichtsbepalende hoek een karakteristieke uitstraling te geven. In het segment VI sociale huur zal in min of meer gespreide vorm de 2- à 3-laagse gestapelde bouw (250 woningen) worden opgenomen, in de omgeving van het buurtcentrum. In de aaneengesloten rijenverkaveling zijn per 3 straten steeds in een regelmatige spreiding bescheiden plantsoenen opgenomen.

f. centrale voorzieningenstrook

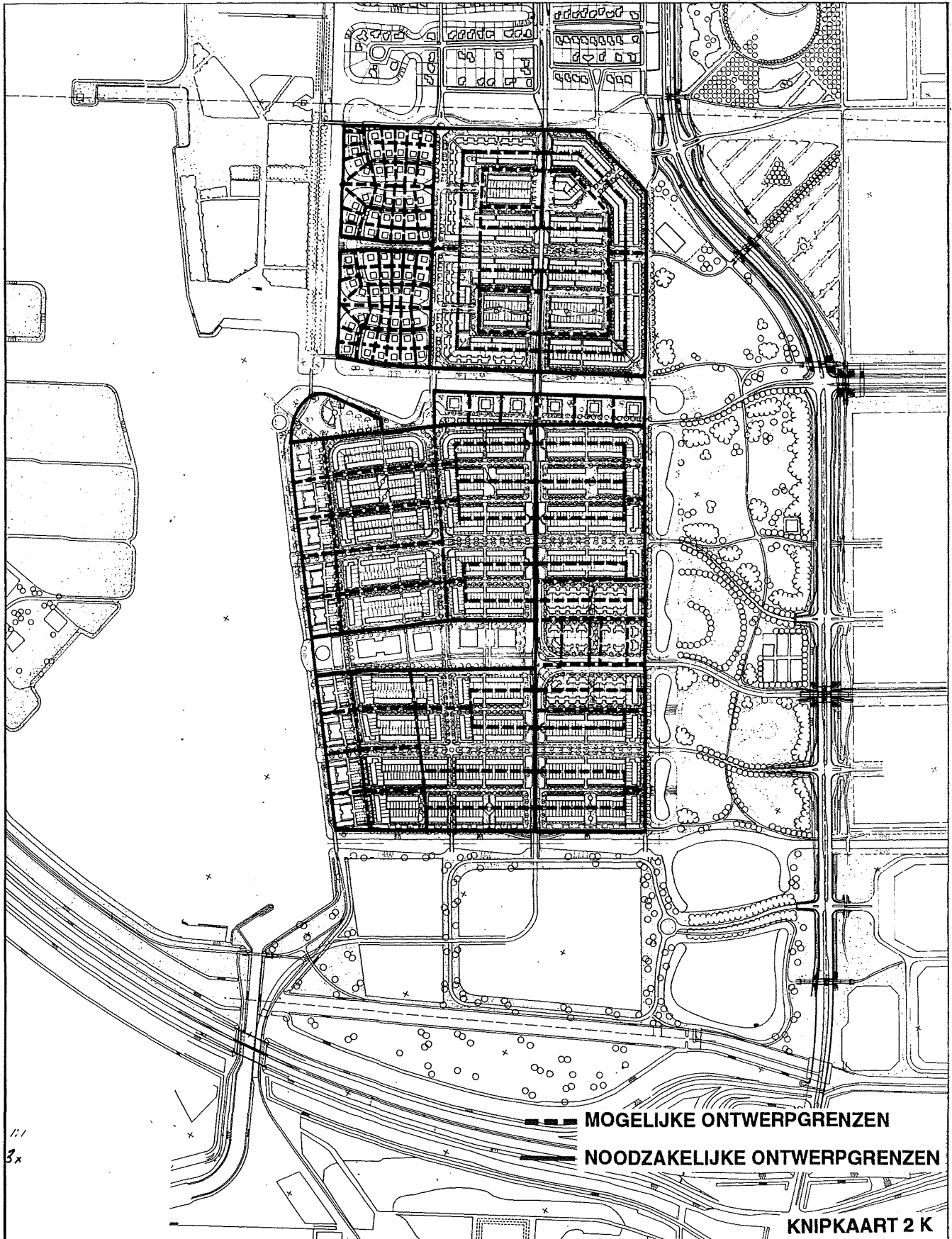
In deze strook is ruimte gereserveerd voor 2 scholen, een supermarkt en een gezondheidscentrum. Door de lage bebouwing en het relatief vele groen zal deze zone het karakter krijgen van een intensief gebruikt parkje. Het uitzicht over het Weerwater en de beëindiging ervan in de oever zijn typische landschappelijke kwaliteiten, die zoveel mogelijk zijn uitgebuit. Naar de oostzijde zal er via de busbaan en de woonstraten met ruime voortuinen zicht zijn op de parkachtige middenzone.



F CENTRALE VOORZIENINGENSTROOK

"Knipkaart"

Op onderstaand kaartje is met een getrokken lijn de wenselijke begrenzing van een ontwerp-eenheid weergegeven. De gestippelde lijnen geven mogelijke begrenzingen aan. Overwegend zijn de straten als eenheid gekozen, maar aansluitend op de urban villa's, die bij voorkeur elk een eigen ontwerp zullen krijgen, zijn de achterliggende bouwblokken de ontwerp-eenheid. De opdrachtgebieden zijn niet identiek aan de voorgestelde ontwerp-eenheden.



3.4 Openbaar gebied, groen en water

Hoewel landschap, water en groen een belangrijk aspect zijn bij de planopzet is er weinig groen met grotere oppervlakten binnen het plangebied. Maar des te meer is er te vinden in de direct aangrenzende gebieden.

In het noordwesten bevindt zich het deels gerealiseerde Weerwaterpark en aan de oostzijde het nog te ontwikkelen parkgebied van de middenzone.

Overigens zal de middenzone als entree tot 2 K vanaf de Veluwedreef een grote beleevingswaarde kunnen krijgen.

In het gebied zelf is vooral de oever van het Weerwater interessant. Hij zal een argeloos op recreatief gebruik ingestelde, overwegend groene inrichting krijgen, met op markante plaatsen accenten.

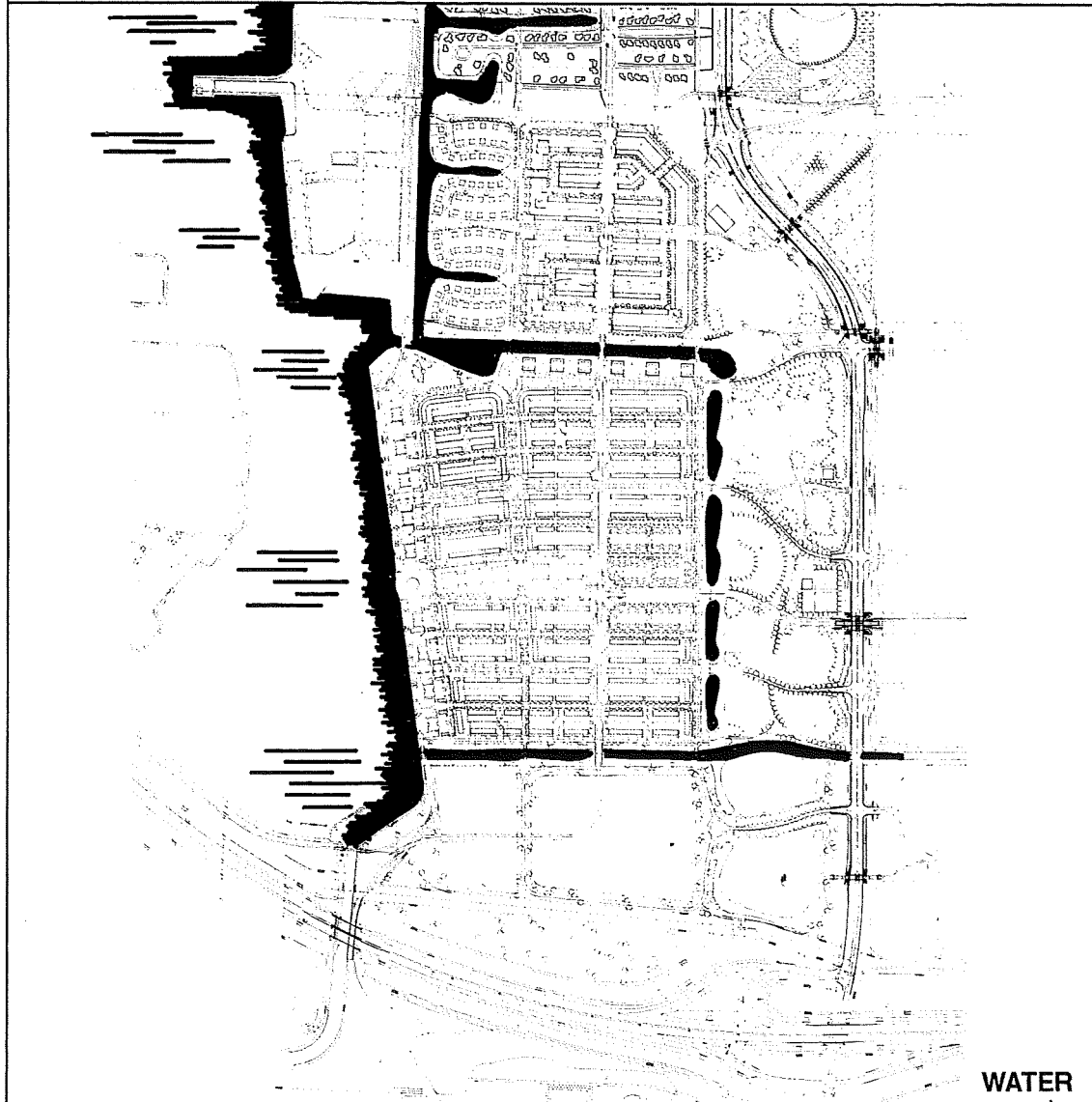
Behalve de centrale voorzieningenstrook, de hoogspanningszone en de ruime grachtaluds is er op kleinere schaal systematisch in de directe woonomgeving ruimte geprojecteerd voor groen en spelen.

De openbare ruimten in 2 K bestaan vooral uit de woonstraten. Door de oost-west-richting is enerzijds zicht op het Weerwater en anderzijds op het park van de middenzone. Voor een deel hebben de straten een lichte kromming zodat direct zicht niet overal mogelijk is, maar het besef van het vervolg is er wel.

De uitzichtmogelijkheden per straat zullen dan ook zorgvuldig in de detaillering bewaakt dienen te worden.



De grachten hebben naast hun waterhuishoudkundige betekenis ook een landschappelijke functie. De gracht langs het Weerwaterpark en die in het zuiden langs het bedrijvenpark Veluwsekant geven de mogelijkheid tot bescheiden recreatieve vaart. De gracht langs de centrale zone, met een rechte oeverlijn aan de zijde van 2 K en een grilliger aan de overzijde, zal niet overgestoken worden met bruggen maar met dammen voorzien van duikers, zodat een reeks vijvers ontstaat. Hier en daar kunnen de oevers aanleiding geven tot spelen aan het water.



4. UITVOERING

4.1 Planning en fasering

De bouw van 2K zal ongeveer 2 jaar vergen en de start is gepland in de 2e helft van 1994.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige ontwikkelingsplan is ontworpen c.q. samengesteld op basis van standaarden en normen ten aanzien van ruimtegebruik, kwaliteit en toe te passen materialen. Met het op grond van het vijfjarenplan toegedeelde woningbouwprogramma voor dit gedeelte van Almere Stad- Oost, is een sluitende exploitatiebegroting opgesteld. Deze begroting wordt separaat vastgesteld.

De bijgevoegde (proef)verkaveling (tek.nr. S922129 d.d. 01-12-'92) is een ruimtelijke neerslag van het hier beschreven ontwikkelingsplan.

Het ruimtegebruik is vergeleken met het woningbouwprogramma inclusief de daaruit voortvloeiende gewenste hoeveelheden uitgeefbaar en openbaar terrein, zoals in de genoemde exploitatiebegroting is opgenomen.

Hiervan kan het volgende overzicht worden gegeven:

	Exploitatie	Proefverkaveling
Uitgeefbaar terrein	347.190 m2	344.890 m2
Verharding	164.005 m2	166.520 m2
Groen	110.685 m2	110.470 m2
Bovenwijken / planstructuur	134.570 m2	134.570 m2
	756.450 m2	756.450 m2

De bovenstaande geconstateerde afwijkingen ten opzichte van de exploitatiebegroting zijn dermate gering, dat sprake is van een aanvaardbare proefverkaveling.

Voorts is getoetst of de geprojecteerde verdeling van de diverse categorieën woningen past binnen het programma.

Hierbij is het plan tevens op zijn commerciële haalbaarheid beoordeeld. Gelet is daarbij vooral op de situering van de diverse categorieën woningen, alsmede hun onderlinge relatie.

Van het programma versus het plan kan het volgende overzicht worden gegeven.

Geconcludeerd mag worden dat de proefverkaveling met 2248 woningen financieel economisch inpasbaar is binnen de kaders van het programma, zoals ook is opgenomen in de exploitatiebegroting. Ook in commercieel opzicht is sprake van een haalbaar plan.

Bij de verdere planuitwerking door middel van programma's van eisen, verkavelingsplannen, inrichtingsplannen etc. zal de proefverkaveling steeds als referentiekader dienen.

Een en ander wil niet zeggen dat geen wijzigingen in het plan meer kunnen optreden, doch juist het ontwikkelingsplan met bijbehorende proefverkaveling maken uitwisselingen c.a. mogelijk, waarbij in financieel economisch en commercieel opzicht de vinger aan de pols kan worden gehouden.

