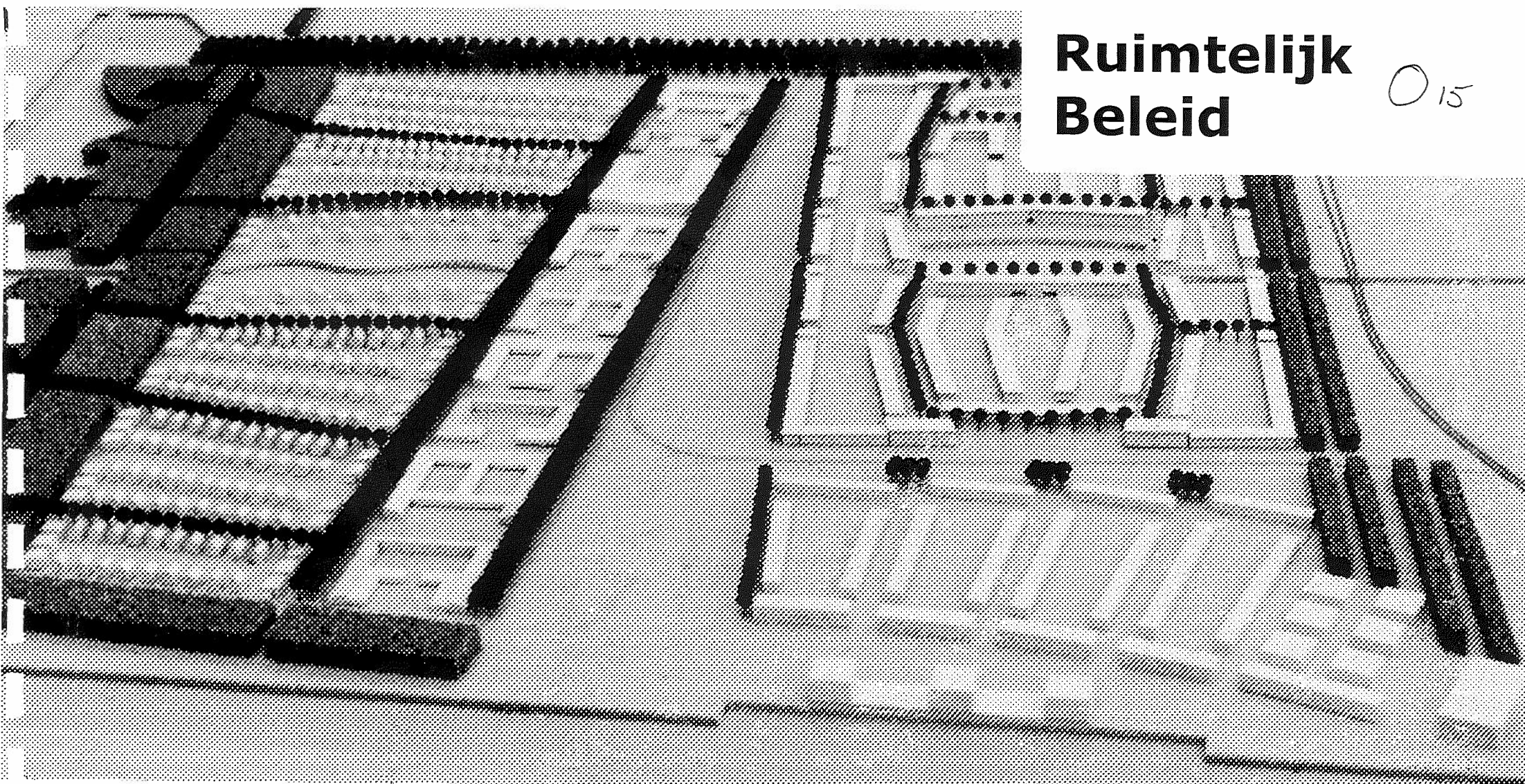


# Ruimtelijk Beleid

015



ontwikkelingsplan 3J almere-buiten

gemeente almere december 1992

## **INHOUD**

### **Inleiding.**

#### **Voorwoord.**

### **1. Inleiding.**

- 1.1. Almere-Buiten.
- 1.2. Structuurvisie Buiten-Midden.
- 1.3. Buurt 3.J.
- 1.4. Begrenzing van het plangebied.

### **2. Programma.**

- 2.1. Wonen.
- 2.2. Voorzieningen.
- 2.3. Openbare ruimten.
- 2.4. Ruimtegebruik.
- 2.5. Technische randvoorwaarden.

### **3. Plan.**

- 3.1. Hoofdstructuur.
- 3.2. Deelgebieden.
- 3.3. Verkeer.
- 3.4. Groen en water.

### **4. Uitvoering.**

- 4.2. Economische uitvoerbaarheid.

## **VOORWOORD.**

Het ontwikkelingsplan vormt een cruciale schakel in de reeks plannen van groot naar fijn, van structuurplan tot bouwplan. Het geeft de gewenste programmatische en stedenbouwkundige ontwikkeling aan van de buurt 3.J, waarover ambtelijke en bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt. Het is in principe de toelichting op het hierna op te stellen bestemmingsplan, in de vorm van een globaal eindplan, dat gedeeltelijk in de plaats zal komen van het nu geldende bestemmingsplan Oost I, dat in 1984 is goedgekeurd.

Herziening van plan Oost I is nodig omdat de feitelijke planontwikkeling op een aantal punten afwijkt en omdat het op andere punten, zoals het ontbreken van beheersregels niet voldoet.

Het op te stellen bestemmingsplan 3.J. zal de nodige rechtsgrond bieden om bouwvergunningen te kunnen verlenen. Op basis van dit ontwikkelingsplan wordt de buurtgebonden hoofdinfrastructuur aangelegd zoals grachten, busbaan en de voornaamste kabel- en leidingentracés. Het plan biedt tevens zekerheid over de economische uitvoerbaarheid, vastgelegd in een sluitend exploitatieplan. Het plan vormt een informatie- en inspiratiebron voor allen, die in de ontwikkeling zijn geïnteresseerd en die bij de verdere realisering zijn betrokken.

## 1.1. Almere-Buiten.

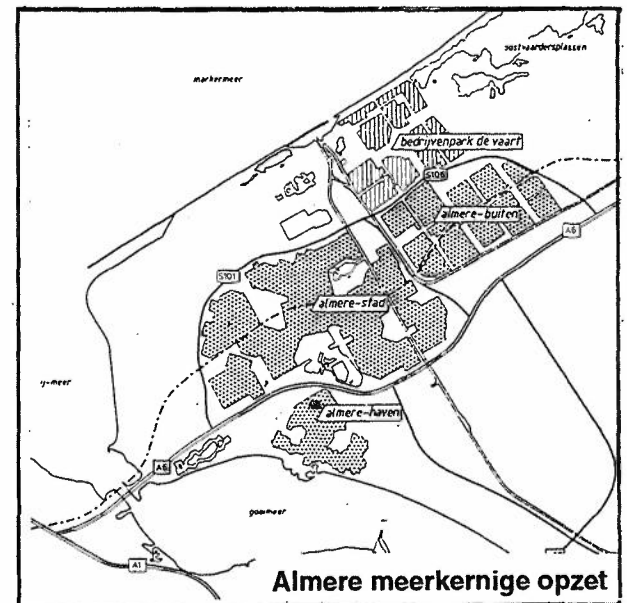
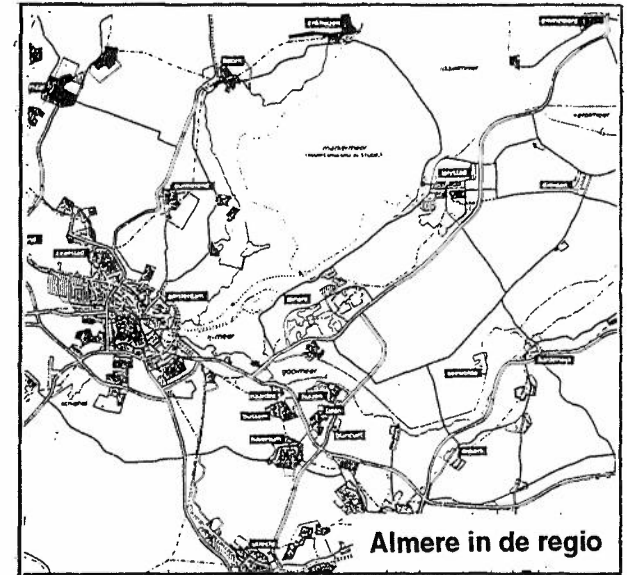
Almere bestaat uit verschillende min of meer zelfstandige kernen met bos- en waterrijke buitengebieden daartussen. Ook landbouw, tijdelijk en definitief, en natuurterreinen treft men in het buitengebied aan. Voorzieningen zijn in de kernen en in het buitengebied naar hun aard gesitueerd. Bedrijvenparken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

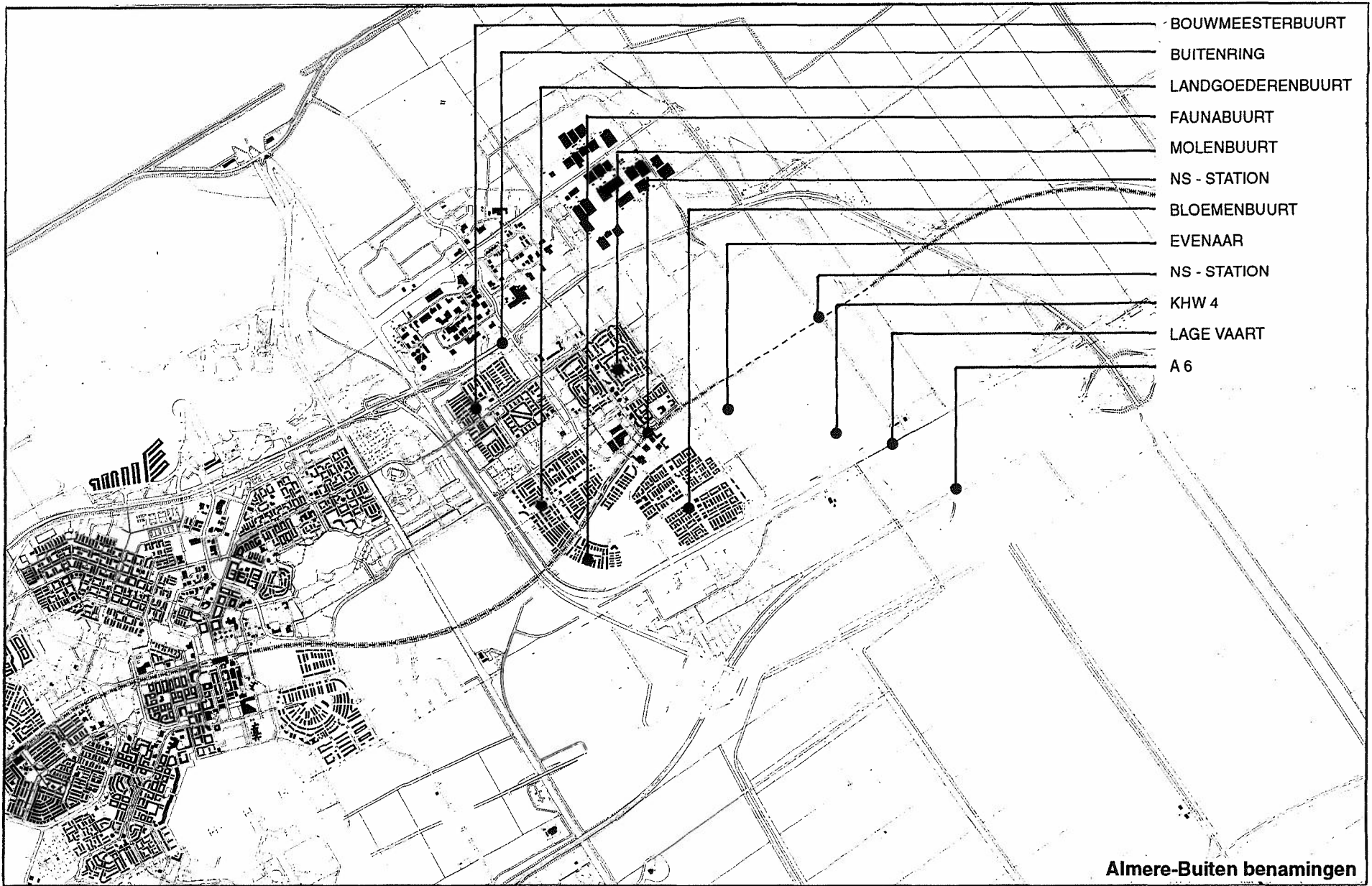
In 1975 is de ontwikkeling van de eerste kern Almere-Haven ter hand genomen. Deze kern ligt aan het Gooimeer en biedt woonruimte aan ruim 22.500 personen. Haven is nagenoeg voltooid. In 1979 is de bouw gestart van Almere-Stad, de centraal in Almere gelegen hoofdkern. Almere-Stad zal daarom ook de grootste kern worden met circa 100.000 inwoners en tevens de belangrijkste kern vanwege voorzieningen zoals theaters, warenhuizen en een ziekenhuis. Almere-Stad telt per 1 januari 1992 circa 46.000 inwoners. In 1983 is de bouw gestart van de derde kern Almere-Buiten. In 1984 hebben de eerste van de uiteindelijke 50.000 inwoners zich gevestigd. Begin 1992 telt Almere-Buiten circa 16.000 inwoners.

De stad Almere telt per 1 januari 1992 ruim 85.000 inwoners en zal bij een continue productie van 2.400 woningen per jaar rond de eeuwwisseling

ruimte bieden aan circa 130.000 mensen. De ontwikkeling van geheel Almere wordt behandeld in het Structuurplan Almere. Het Structuurplan Almere-Buiten vormt een nadere uitwerking van een gedeelte daarvan.

Almere-Buiten wordt gekenmerkt door de ruime aanwezigheid van groen ("Buiten"). Dit groen wordt gevormd door een netwerk van brede zones in noordwest-zuidoost richting en smalle zones loodrecht daarop. Binnen dit netwerk zijn de woonbuurten gelegen. Voor dit netwerk van groenzones is gekozen om in een vroeg stadium, vooruitlopend op de bouwactiviteiten, met de inplant te kunnen beginnen. Hierdoor ontstaat een zekere herbergzaamheid van de toekomstige woonomgeving. De ontwikkelingsvolgorde van Buiten is als volgt. Gekozen is voor een start in de noordwesthoek van de kern en in directe aansluiting op het westelijk NS-station. Van daaruit zal de ontwikkeling in zuidelijke en oostelijke richting verlopen. Het hoofdcentrum van Buiten is gepland aan de noord- en zuidzijde van het westelijk NS-station. Het centrum aan de noordzijde van het spoor is reeds voltooid. De opening van het station heeft in mei 1987 plaatsgevonden, waarmee Almere-Buiten is aangesloten op het landelijke spoorwennet. Aan de zuidkant van de spoorlijn in de richting van het oostelijk station zal het centrum zich voortzetten in de vorm van een nevencentrum. Enkele buurten zijn voorzien van een buurtcentrum en omvatten als regel de dagelijks nood-





zakelijke voorzieningen. In het hoofdcentrum worden zoveel mogelijk voorzieningen boven het niveau van de buurten samengebracht, zoals middelbare scholen (MEAO/MTS), het zwembad, de bibliotheek, het jongeren centrum, het verzorgingshuis voor bejaarden en de meeste winkels. Een bijzondere plaats is gegeven aan het Doe-Het-Zelf-centrum (DoeMere), waar vestigingen in de doe-het-zelf-sector en vrijetijdsbesteding zijn geconcentreerd. Het DHZ-centrum ligt ten westen van het station en grenst direct aan het hoofdcentrum, dat via de Buitenhoutsedreef aansluit op de autosnelweg A-6.

Na de voltooiing in 1994 van de buurten in Buiten-West, wordt de nieuwbouw voortgezet in Buiten-Midden. De bouw wordt gefaseerd in 2 delen, allereerst het deel bij Buiten-West, gebruik makend van de bestaande voorzieningen aldaar en vervolgens het deel rond het 2e NS-station in Almere-Buiten. Deze ontwikkeling, zowel programatisch als stedenbouwkundig, is in hoofdlijnen beschreven in de structuurvisie Buiten-Midden.

### **1.2. Structuurvisie Buiten-Midden.**

De structuurvisie Buiten-Midden is in september 1992 vastgesteld door de gemeenteraad. Het is een actualisering, waarin de continuïteit in planvorming vanaf het structuurplan wordt toegelicht. De belangrijkste structurele en programmatische elementen zijn:  
de aanleg van KHW-4, de 2e directe verbinding,

van Almere-Buiten met de A-6.  
de tracerings van KHW-3 de 2e verbinding met de Buitenring.

de tracerings van de ringvormige busbaan door de centra van de 4 woonkwadranten, via station Buiten-Oost.

de verlenging van de Evenaar als voornaamste verbindend element in Almere-Buiten, waar auto, bus-en fietsverkeer zijn gebundeld;

de bepaling van de centrale zone, 200 meter breed, van station tot station, begrensd door het spoor en de Evenaar, bestemd voor diverse functies als wonen, werken en voorzieningen.

de keuze voor een woonprogramma met een accent op diverse woonvormen voor senioren, iets meer villabouw van de noordrand en iets meer appartementen aan de zuidrand met het oog op het uitzicht;

de situering van buurtcentra per buurt (3.J en 3.L) in de eerste fase en een iets groter centrum bij het station Buiten Oost ten behoeve van de 2 woonbuurten 3.M en 3.N/O samen.

### **1.3. Buurt 3.J.**

Gelijk met de werkzaamheden aan de structuurvisie Buiten-Midden is begonnen met het ontwerp van het zuidwestelijk woonkwadrant 3.J, voor ca. 5.000 mensen in ca. 2.000 woningen. Ook zijn ideeën ontwikkeld voor het aangrenzende deel van de centrale zone 3.K, waarvoor een apart ontwikkelingsplan zal worden opgesteld. Als advi-

seurs voor het ontwerp van 3.J zijn door de gemeente betrokken:

- de stedenbouwkundige ir. Henk de Boer;
- de landschapsarchitect ir. Alle Hosper;
- de beeldend kunstenaar en kleurendeskundige Floor van Dusseldorp.

Deze disciplines zijn uitgenodigd omdat van meet af aan voor ogen stond een buurt te ontwikkelen waar kleur en vorm van de bebouwing in relatie tot die van de beplanting bijzondere aandacht zou krijgen. Voorbeelden uit Berlijn en Parijs, zowel uit de 20-er jaren als moderne, maken duidelijk dat de beleving van diverse sferen in de woonomgeving aanzienlijk te intensiveren is met relatief eenvoudige maar zorgvuldig gehanteerde middelen.

Hiertoe zijn twee thematische studies verricht: "in karakteristiek van het groen" door A. Hosper en "onderzoek kleur en richtlijnen ten behoeve van het plangebied 3.J" door F. van Dusseldorp.

In de eerstgenoemde studie wordt nagegaan in hoeverre de openbare ruimte in het algemeen en de beplantingen van de ruimten in het bijzonder, een bijdrage kunnen leveren aan het karakter en de sfeer van het toekomstige woongebied. In de tweede studie wordt gezocht naar aanknopingspunten om een stadsdeel te ontwikkelen, waarin het kleur- en materiaalgebruik een structurele rol vervult.

In een volgend stadium, als het ontwikkelingsplan als basis voor verdere uitwerking is aanvaard,

zullen de in de deelstudies gesuggereerde oplossingsrichtingen, concrete uitwerkingen krijgen. De resultaten kunnen dan als leidraad dienen bij de architectonische ontwerpen.

Karakteristieke woonmilieus zijn in 3.J behalve gesuggereerd met kleur en beplanting ook gevormd door het uitbuiten van situatieve gegevens als het Meridiaanpark, de Evenaar, de Hoge Vaart etc. Daarnaast zijn elementen geprojecteerd als een groene wig met uitzicht op het open landbouwgebied, door vijverpartijen en door het hantieren van een soort ommuring van een beslotener gedeelte.

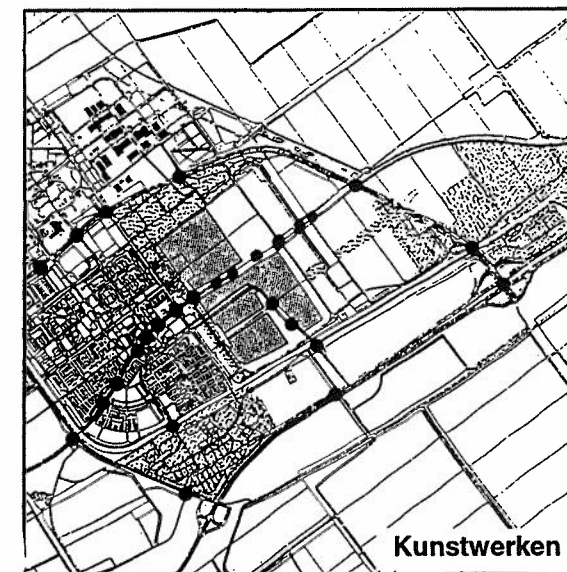
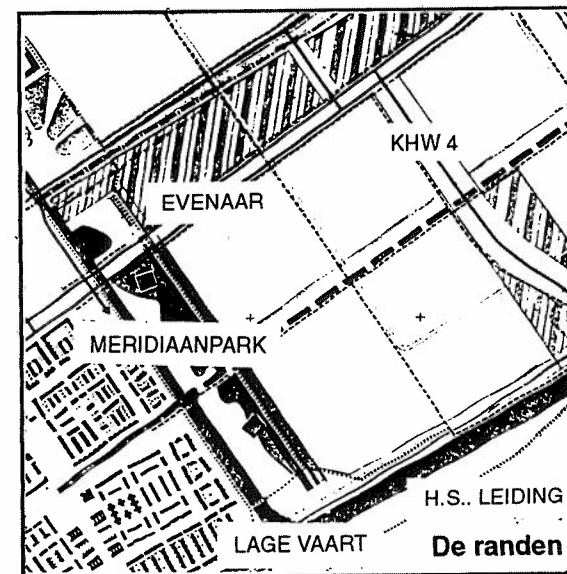
In hoofdstuk 3 Plan worden deze elementen nader beschreven.

#### 1.4. Begrenzing van het plangebied.

Buurt 3.J heeft karakteristieke randen. De Evenaar, een voor Almere-Buiten belangrijk en in het oogspringend element, begrenst het gebied aan de noordzijde. De  $\pm 100$  m brede en met bomen beplante groenzone, waarmee de ruimtelijke en functionele verbinding is gelegd tussen het park, de centrale zone, station oost en de woonbuurten, vormt de ruggegraat van Almere-Buiten. Buurt 3.J zal op een aantal punten aansluiten op de Evenaar. De ten oosten van buurt 3.J gelegen KHW 4 geeft de Evenaar een directe connectie met de A-6. Een drietal aansluitpunten op KHW 4 is voldoende om het autoverkeer zodanig te spreiden

dat binnen de buurt aanvaardbare belastingen optreden. In de KHW zijn kunstwerken opgenomen bij het kruisen van de Lage Vaart, de busbaan en de gracht en de langzaam-verkeerverbinden. Aan de zuidzijde van de buurt ligt de Lage Vaart. Deze vaart loopt vanaf Lelystad langs Almere-Buiten naar het gemaal de Block van Kuffeler en speelt een belangrijke rol bij de waterbeheersing in Flevoland. Daarnaast is de Lage Vaart van belang voor de scheepvaart. Ten zuiden van de Lage Vaart ligt het agrarisch gebied van Zuidelijk Flevoland, een open gebied met lange zichtlijnen. Zowel ten opzichte van de KHW 4 als ten opzichte van de A-6 zal buurt 3.J zich nadrukkelijk aandienen. Parallel aan de Lage Vaart geeft de hoogspanningsleiding een extra dimensie aan het wijds gebied. De aanwezige boerderij vormt vanuit de buurt gezien een aantrekkelijk oriëntatiepunt. De westzijde van de buurt wordt gevormd door het Meridiaanpark met aan de westzijde de haveninsteek en aan de oostzijde een uit verschillende boomsoorten opgebouwde laan. Met de inrichting van dit park wordt de relatie tussen de groenstructuur en de stedelijke structuur gelegd. Er is een zichtlijn opgehouden tussen centrum en buitengebied. Per boot kan men vanaf de Lage Vaart tot in het centrum van Almere-Buiten komen. De grenzen van het exploitatiegebied zijn:

- aan de noordzijde een grens evenwijdig aan de Evenaar 40 meter ten noorden van de as .
- aan de oostzijde de as van KHW 4.



-aan de zuidzijde de as van de Lage Vaart;  
-aan de westzijde 25 meter ten oosten van de as van het bestaande fietspad.

Binnen de exploitatiegrenzen ligt het plangebied van ca. 90 ha.

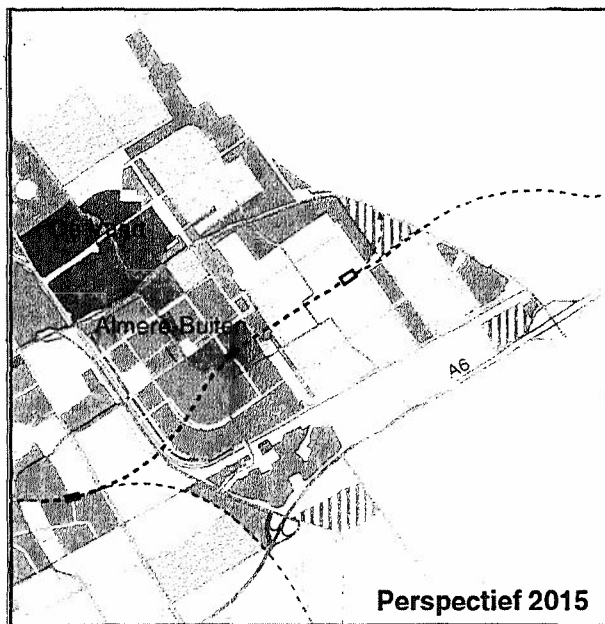
## 2. Programma.

### 2.1. Wonen.

Buurt 3.J is typisch een woonbuurt met enkele voorzieningen als een buurtsupermarkt en een grote 16-klassige school voor openbaar onderwijs. Een paar aannamen geven het woonprogramma een bijzondere kleur; een iets lagere dichtheid en een accent op senioren.

#### Dichtheid.

Op structuurplanniveau (Perspectief 2015) is bewust gekozen voor een differentiatie in woonmilieus. Zo variëren de woongebieden rond de stations van de Flevospoorlijn in dichtheid met de hoogste dichtheden in "Poort" en het centrum van Almere tot een iets lagere dichtheid in het verst van de Randstad gelegen deel: Buiten-Midden. De overige stations nemen een middenpositie in. Overigens is de dichtheid in de directe stationsomgeving (< 800 m) bepalend voor het reizigersaanbod en zal deze daar zo hoog mogelijk moeten zijn, binnen de randvoorwaarden van een typisch Almeers en afzetbaar woonmilieu.



Perspectief 2015

#### Senioren.

In de structuurvisie Buiten-Midden is gemotiveerd waarom hier iets meer dan gewoonlijk in Almere rekening wordt gehouden met de bewoning door senioren door middel van het woningaanbod. Buiten-Midden ligt het verste weg van de Randstad en heeft de grootste pendelafstand tot het werken aldaar: reden waarom juist bewoning door "van werken vrijgestelden" hier voor de hand ligt. Een andere reden is dat de directe omgeving ruime mogelijkheden biedt om er rustig te recreëren (fietsen, wandelen, vissen etc.). Gewenst is een divers woningaanbod; van een

rustig tot een levendig woonmilieu; van een veilig, hooggelegen appartement tot een woning met veel contact met de tuin; van een comfortabele nauwelijks onderhoud vergende woning, tot een woning waarin te knutselen valt; van een eenvoudige goedkope huurwoning tot een duur koopappartement. Kenmerkend is wel een woonprogramma met de directe woonfuncties op één laag (wonen, koken, eten, wassen, slapen) en een beperkt omvang (3 à 4 kamers).

De vraag naar hoog wonen in verband met veiligheid, uitzicht en het niet hoeven onderhouden van een tuin zou in dit verband wel eens iets hoger kunnen zijn dan over het algemeen in Almere.

#### Segmenten.

In Almere wordt een systeem gevolgd van segmentering van het woningaanbod in prijsklassen met bijbehorend typerend grondgebruik (kavel groottes o.a.), situering wijze van ontwikkeling, seriegrootte en bouwvorm. Segment I zijn villa's, segment VI goedkopere huur- en koopwoningen. Door zo alert mogelijk op de marktsituatie te reageren, wordt vermeden dat er in bepaalde segmenten een overaanbod is 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 het totale woningbouwprogram-



ma van Buiten-Midden wordt in de segmentering gestreefd naar iets meer middenklasse als middel voor een lagere dichtheid dan gemiddeld in Almere als totaal.

De met S aangeduide segmenten lenen zich goed voor het realiseren van seniorenwoningen.

Uiteraard dienen de segmenten naar hun aard gesitueerd te worden naar de in het ontwerp getypeerde woonmilieus. Een kwantitatieve afstemming naar aantal en oppervlak heeft plaatsgevonden om een evenwichtig uitgangspunt te verkrijgen. In hoofdstuk 3 Plan worden de woonmilieus nader beschreven.

Gestreefd wordt naar 10% seniorenwoningen in 3.J. t.o.v. 6%\* in geheel Almere.

\*)6% is gebaseerd op 15% inwoners > 65 jr.; gemiddelde woonbezetting 1,5; 25% woont in seniorenwoningen; 35% woont in andere woningen.

## 2.2. Voorzieningen.

In 3.J zijn juist die voorzieningen gepland die een comfortabel woonmilieu verzekeren: een buurtsupermarkt en een 16-klassige school ten behoeve van openbaar basisonderwijs. Voor een aantal buurtniveau overstijgende voorzieningen is ruimte gereserveerd in de centrale zone: gezondheidszorg, verzorgingshuis, sociaal-culturele en onderwijsvoorzieningen. Er kan ook gebruik worden gemaakt van de voorzieningen in de aangrenzende Bloemenbuurt (bijzonder basisonderwijs) en het centrum van Almere-Buiten (winkels, bibliotheek etc.)

De supermarkt heeft in 3.J een draagvlak van ca. 5.000 inwoners, goed voor een moderne goed geoutilleerde onderneming, met ca. 900 m2 BVO. Hij dient centraal te liggen, goed bereikbaar te zijn zowel per auto als per fiets. Het bedienend vrachtverkeer dient zonder veel moeite plaats te kunnen vinden. Het gebouw dient bij voorkeur zelfstandig te zijn om grotere vrije overspanningen te kunnen realiseren.

De school dient eveneens centraal gesitueerd te zijn en makkelijk bereikbaar te zijn per auto (halen en brengen) en per fiets en te voet. Een sociaal veilige route, dat wil zeggen omgeven door functies met avondgebruik (vooral wonen), goed verlicht en overzichtelijk, is nodig om avondgebruik van de school mogelijk te maken (cursussen, vergaderingen etc.). Het terrein dient groot genoeg te zijn om 8 noodlokalen en een gymnastieklokaal te kunnen plaatsen.

Bedrijfsruimten worden in Almere als gewoon onderdeel van de woonomgeving meegebouwd in een omvang van 1:150 woningen. In 3.J. dus ca. 15. Zij zijn ca. 75 m2 groot. Ze dienen goed zichtbaar voor het meeste verkeer te zijn, en goed bereikbaar per auto en fiets. Overlast door lawaai moet in de bouwvorm vermeden worden maar overigens is alleen de vestiging van niet hinderlijke bedrijven toegestaan (te regelen in bestemmingsplan). Meer en meer voorzien de bedrijfsruimten in de huisvesting van sociaal-culturele voorzieningen waarvoor voorheen aparte gebouwen gesticht werden (bijv. peuterspeellokale). Maar ook ver-

zorgende bedrijven die noch het bedrijfsterreinmilieu (grootschalig) noch het centrummilieu, maar juist het woonmilieu preferen vinden hier een plaats.

Garages. Behalve ten behoeve van parkeren op eigen erf dient rekening gehouden te worden met enige apart te huren garages (ca. 5% van de woningen). Zij verhogen het comfort en geven de mogelijkheid voor het bedrijven van hobby's.

Werken. Er is in bescheiden mate vraag naar terreinen voor eigen individuele kantoorgebouwen (200 - 500 v.o.). Langs de kernhoofdweg 4 en langs de Evenaar, goed zichtbaar vanaf de weg zijn hiervoor 3 à 4 kavels te reserveren in 3.J. Deze kantoor- of bedrijfsruimtes kunnen voorzien in de behoefte van bijv. 2-verdieners aan de combinatie van een rustige comfortabele woonomgeving en een werkplek (voor één van de twee) vlak bij huis. Deze lokaties zouden reserveringen moeten zijn, waarvan het niet nadelig is voor de omgeving als ze enige tijd niet benut worden. Er is nl. een grote afhankelijkheid van de marktvraag.

## Tabel woningbouwprogramma en ruimtegebruik

segment	stapeling	aantal	ruimte/woningtotaal	ruimtegebruik
I	e	100	650	65000
II	e	100	490	44000
III	e	260	355	92300
III vsk	e	220	295	64900
V ph	e	50	260	13000
V vsk	e	235	260	61100
V pk	e	50	260	13000
VI sh/ske	e	500	260	130000
VI vsk	e	200	260	52000
VI sh	m	200	140	28000
IV vsk	m	60	140	8400
<hr/>				
totaal		1975		576700

## 2.5. Technische randvoorwaarden.

### **zandopspuiting**

Het terrein waarop buurt 3J gerealiseerd moet worden is grotendeels voorzien van een zandopspuiting op de oude zeebodem ter dikte van 0,80 a 1,00 m. 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 ver-effenen, met overhoogte moeten worden aangebracht. In de zuid-oosthoek van het plangebied is een zanddepot gelegen. Als gevolg van de op enkele plaatsen 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 verzorgt de centraal in het plangebied in oost-westrichting geprojecteerde gracht de hoofd afwatering van het gebied. De gracht heeft een streefpeil van 5.80- N.A.P., waarbij rekening moet worden gehouden met peilfluctuaties. Deze gracht voert zijn water op zijn beurt af naar op het lager gelegen water van de Lage vaart die een peil van 6.20- N.A.P. heeft.

### **Nutsvoorzieningen**

Er wordt in het algemeen gestreefd naar een bundeling van leidingstelsels van de hoogste orde. Teneinde vroeg-tijdige aanleg mogelijk te maken wordt een dergelijke ondergrondse "verkeersweg" zoveel mogelijk gekoppeld aan een trace van een

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

(hoofd) fietsroutes. De hoofdroutes voor het ondergrondse leidingverkeer naar en van 3J worden gevormd door de Evenaar, de (hoofd) fietsroute vanuit 3G (langs de gracht) naar 3J en de kernhoofdwegen III en IV.

De drinkwater- en de elektriciteitsvoorziening van het gebied 3J vindt plaats vanuit het gebied 3G, in oostelijke richting door de gracht en het Meridiaanpark, via een route langs de gracht en de busbaan. Telefoon en de centrale antenne-inrichting alsmede de hogedruk gasleiding ontsluiten het gebied via de busroute vanuit 3G

(de evenaar), en volgen hierna eveneens de ringvormige route langs de busbanen in Almere-buiten (oost). In het centrum van het gebied Almere-buiten (oost), daar waar de kernhoofdwegen III en IV elkaar vinden, dient binnen een straal van ca. 300 meter een PTT telefooncentrale gesitueerd te worden. De situering en de bouw van deze telefooncentrale dient z.s.m. te worden gerealiseerd. De centrale dient voor de eerste bewoning van het gebied in bedrijf te zijn gesteld. Ten behoeve van de elektriciteits- resp. gasvoorziening van het gebied 3J is een vijftal transformatorstations en een tweetal gasreducerstations nodig.

### **Riolering**

Voor Almere-buiten (oost) waarvan het gebied 3J het eerst in ontwikkeling wordt genomen, zal door Rijkswaterstaat een studie worden verricht naar het mogelijke verbeteren van het eerder gekozen

Tot dusver werd voor de opzet van het rioleringsstelsel in Almere-buiten uitgegaan van het rapport

"structuur van de hoofdriolering Almere-Buiten". Dit rapport gaat uit van een gescheiden stelsel voor hemelwater- resp. afvalwaterafvoer. In verband met de ruimte reservering wordt rekening gehouden met het feit dat het hemelwater middels regenwaterriolering op open water loost terwijl de vuilwaterafvoer wordt gerealiseerd m.b.v. vrijvervalleidingen vanuit het woongebied, die lozen op een rioolgemaal dat, voor gebied 3J, in de nabijheid van de busbaan wordt gesitueerd. Het rioolwater wordt vervolgens via een persleiding evenwijdig aan de busbaan naar het nieuw te realiseren hoofdrioolgemaal in 3 L afgevoerd. Vanaf dit hoofdrioolgemaal dient een (hoofd) rioolpersleiding te worden gerealiseerd, die het vuilwater via een route langs de KHW III en leidingenstraat 1 naar de rioolzuivering op de Vaart I afvoert.

### 2.3. Openbare ruimten en sociale veiligheid

De openbare ruimten bepalen in hoge mate het woonmilieu. De vorm is essentieel; de ruimtewerking, de inrichting, de afscheiding met privé-terrein en vooral ook de uitstraling van de aangrenzende functies. Terwijl in hoofdstuk 3 Plan de ruimten bos, park, plantsoen, vijvers, oevers, vaart, straat, laan etc. worden getypeerd, wordt hier aandacht gevraagd voor enkele soorten van gebruik die 3.J tot een boeiende woonbuurt maken voor alle leeftijdscategorieën. Op het niveau van inrichtingsplannen krijgt het specifieke gebruik de nodige aandacht maar enkele elementen krijgen in het ontwikkelingsplan al structureel een plaats.

#### Spelen.

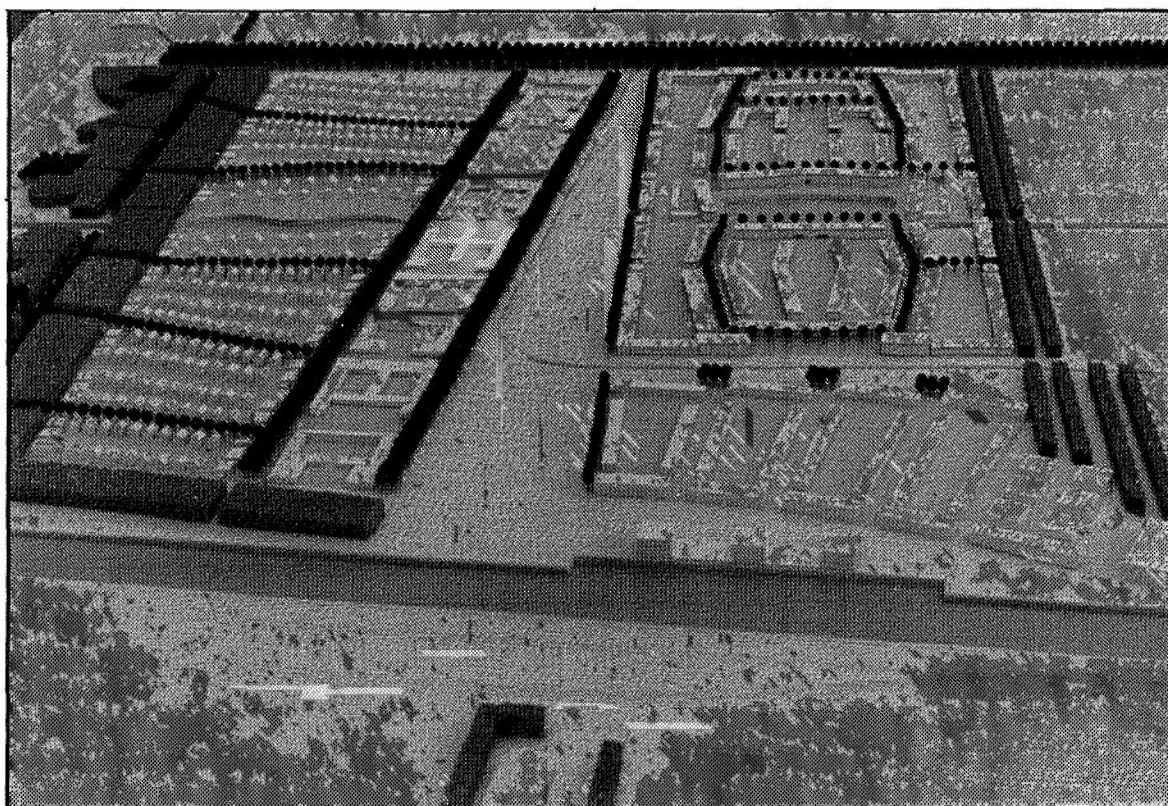
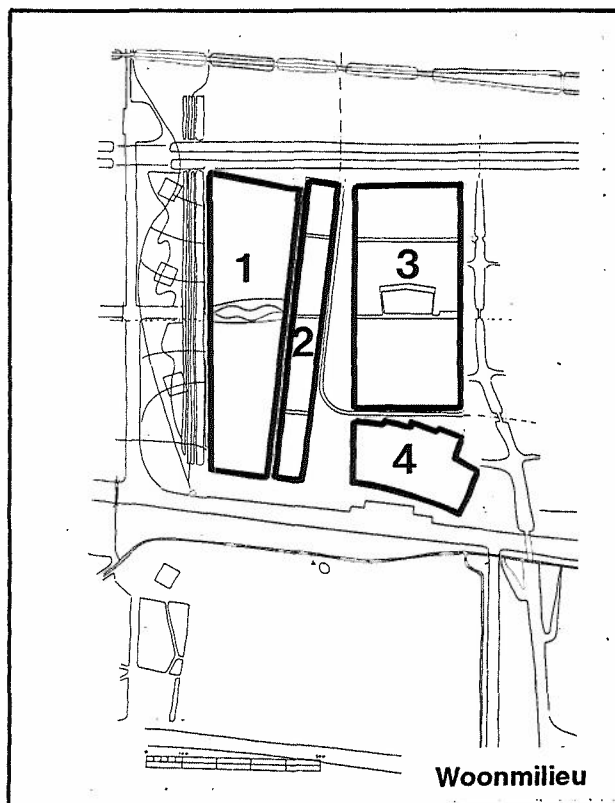
De woonomgeving dient voor alle leeftijdscategorieën mogelijkheden te bieden om er te spelen, elkaar te treffen, avonturen te beleven. Voor de kleinsten zijn plekken nodig aan de achterpaden van de tuinen. Voor de 5- tot 10-jarigen is het domein vertakt in de ruimere woonomgeving via een fijn net van paden en plekken. Enkele gladde brede trottoirs of rustige wegen zijn goed voor steppen, rolschaatsen en ballen etc. Een muurtje om tegen te ballen is zeer in trek (tennis, doeltrappen). Trapveldjes zijn nodig (één per 150 à 200 woningen), liefst aan de rand van de woonomgeving om hinder te voorkomen. Enkele ruige plekken zijn nodig om te kunnen graven en een hut te bouwen. Om ergernis van oudere bewoners te voorkomen is goede definiëring van deze plekken (bij voorbeeld door middel van bosplantsoen) nodig.

#### Wandelen.

In iedere woonomgeving zijn mogelijkheden gewenst om even erbuiten een ommetje te kunnen maken in het groen. Voor ouderen en ouders met kinderen zijn verblijfsplekken (banken) hier en daar nodig. De meeste paden dienen ook voor rolstoelgebruikers begaanbaar te zijn.

### 2.4. Ruimtegebruik.

bovenwijks	ingericht gebied	8,3	
	grachten	2,8	
	groen	4,5	
	busbaan	1,3	
	lv-route	2,3	
	KHW-geluidzone	4,9	
	Evenaar	6,3	
	-----		
	totaal		30,4
planstructuur	LV-route	0,5	
	-----		
	totaal		0,5
voorzieningen	16-klassige school	0,747	
	gymlokalen	0,125	
	supermarkt	0,230	
	-----		
	totaal		1,1
woongebied			57,7
totaal 3J			89,7

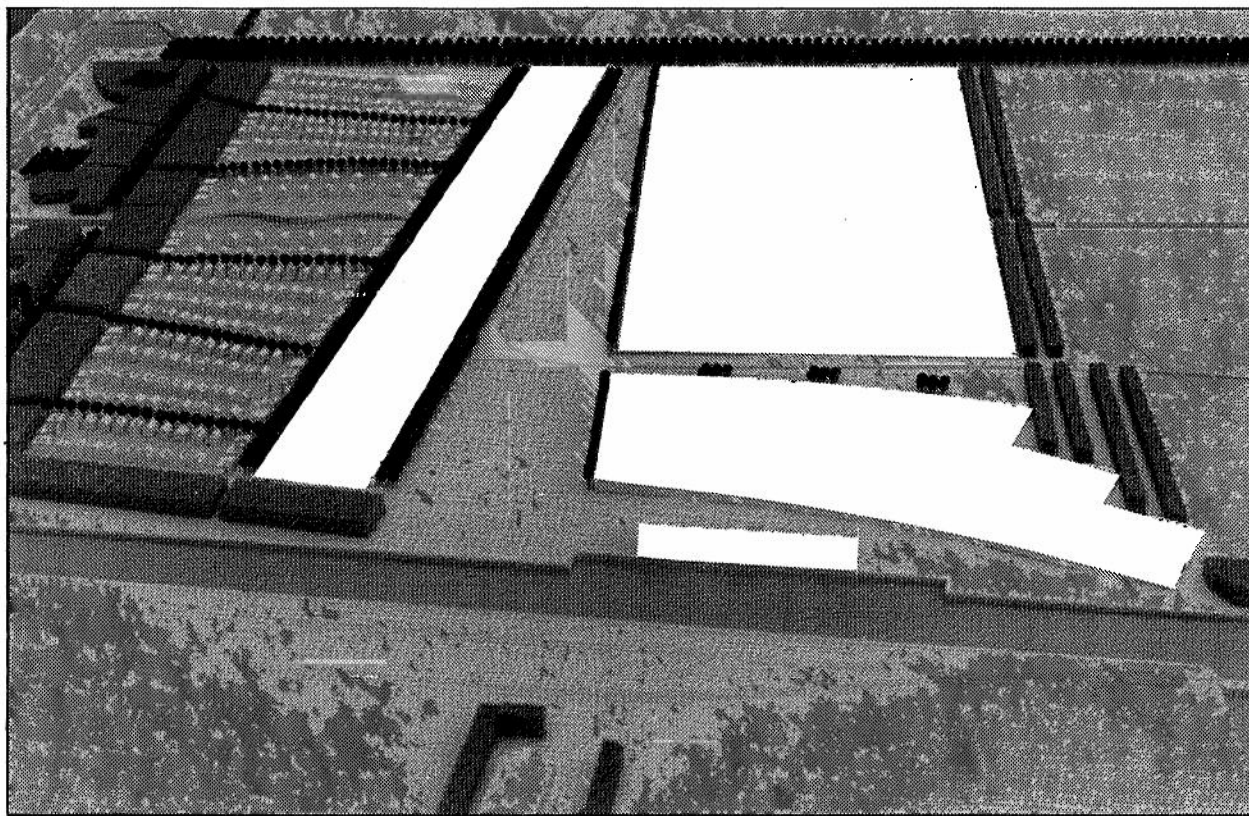
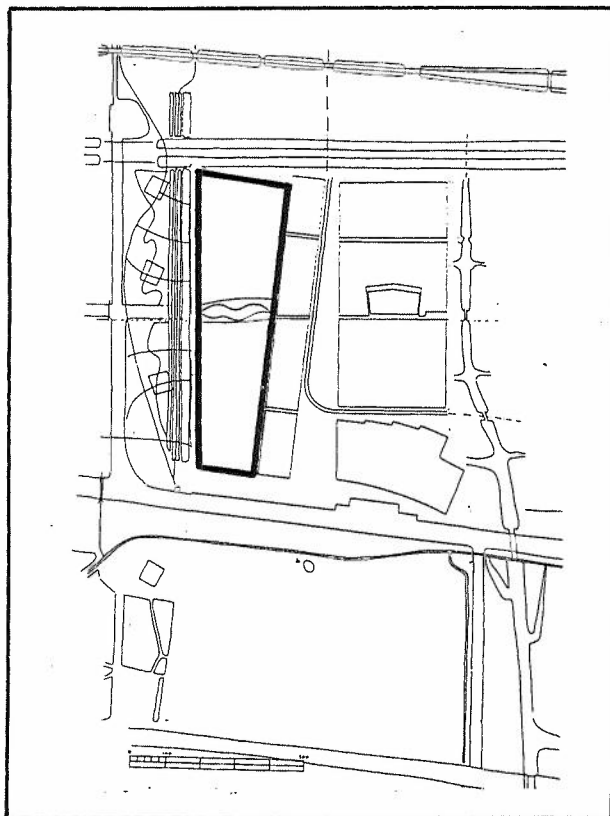


**1 Het Villapark**

**2 De Middenrif**

**3 Het Vijverkwartier**

**4 Het Lagevaartsefront**



### De deelgebieden.

#### 1. Villapark.

Het Villapark wordt begrensd door het Meridiaanpark, de Evenaar, de Middenrif en de Lage Vaart.

Kenmerkend voor het Villapark is de relatie met het Meridiaanpark, de gevarieerde inrichting van de laanprofielen, de romantische waterpartij in het centrum van het gebied en (uiteraard) de gemiddelde kavelgrootte.

De hoofdstructuur van het Villapark speelt nadrukkelijk in op het lijnenspel van het Meridiaanpark.

De gebogen voetgangersverbindingen in het park gaan vanzelfsprekend over in de gebogen lanen voor het gemengde verkeer in de villabuurt.

Daar waar de afstanden tussen de lanen wat te royaal zijn uitgevallen, zijn enkele verbindingen in het Villapark toegevoegd.

Iedere laan krijgt een boombeplanting van een

afwijkende vorm, kleur en bloeitijd. Afhankelijk van de gekozen boomsoort vindt de profilering plaats.

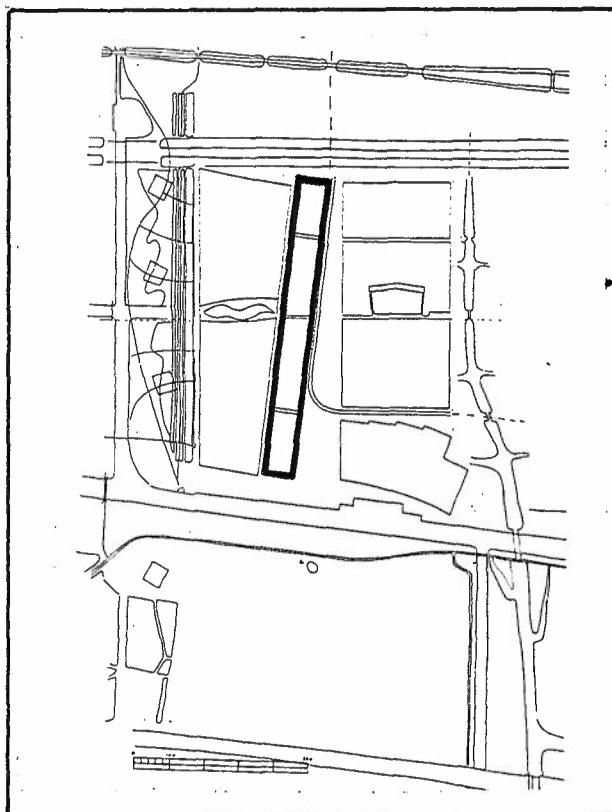
De zones voor de automobilist, de fietser en de voetganger worden niet benadrukt, maar op een subtiele wijze onderscheiden.

De karakteristieke verschillen tussen de lanen bieden een verscheidenheid aan uitgangspunten voor de architectuur van de woningen. Zo krijgt iedere laan een type boom enz.

In het Villapark zal veel aandacht worden geschonken aan de overgangen tussen het openbare en het privégebied. In de diverse lanen zal eerder een per laan vastgestelde gemeenschappelijke regeling de sfeer bepalen, dan een pot-pourri van individuele opvattingen en smaken.

Het verlangen om tot gemeenschappelijke afspraken ten aanzien van de inrichting van de woonomgeving te komen, is vooral ingegeven om een duurzaam, karakteristiek en smaakvol woonmilieu te bewerkstelligen.

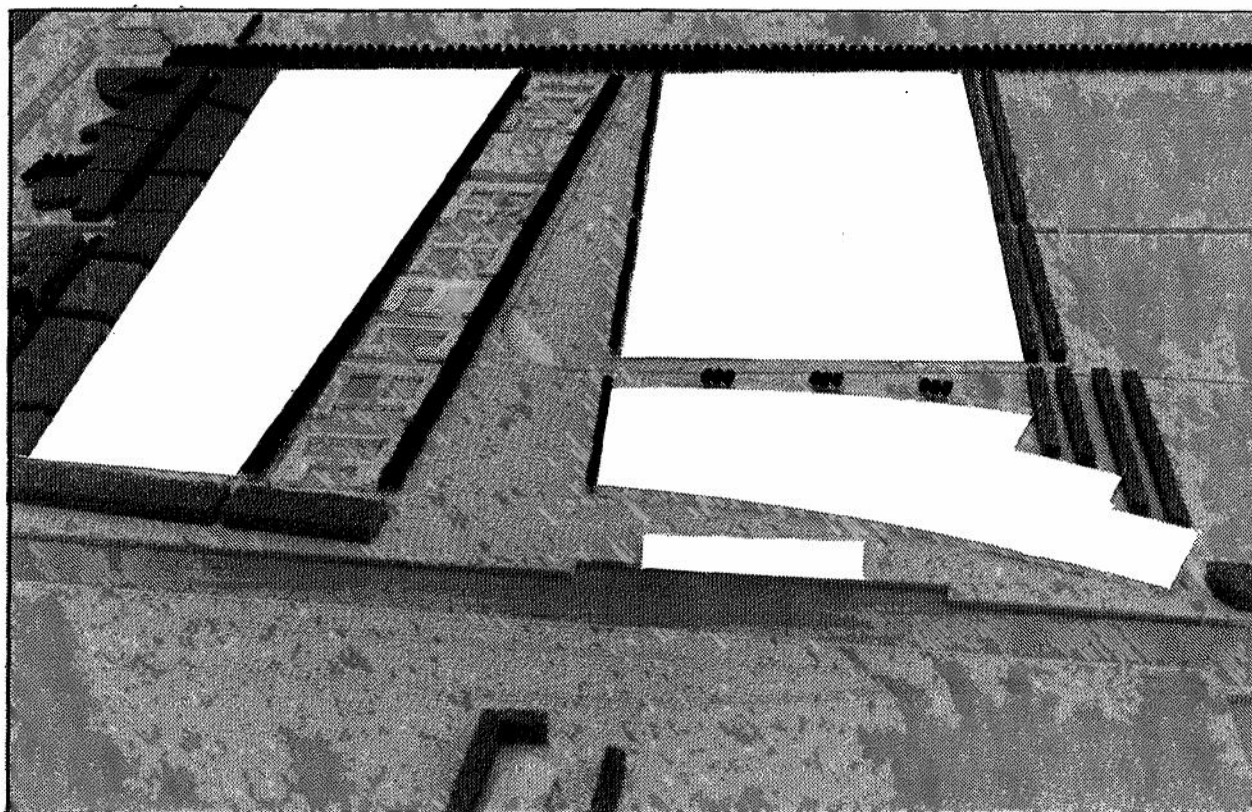
Het villapark telt een drietal kavelgrootte-categorieën. De kleinste kavels beslaan ongeveer 225m<sup>2</sup> terwijl de grootste kavels beschikken over 450-550m<sup>2</sup>. De eerstgenoemde kavels zijn geconcentreerd aan de oostzijde van het Villapark en langs enkele lanen. De middelgrote kavels (circa 350 m<sup>2</sup>) komen voor rond de vijverpartij en langs de rand van het Meridiaan-park. Langs de overige lanen zijn de grootste kavels geprojecteerd.



## 2. Middenrif.

De Middenrif is een langgerekt en centraal gelegen gebied, waarin naast de woonfuncties de bescheiden buurtfuncties aan bod komen. Tot de laatstgenoemde categorie behoren de vestiging voor het basisonderwijs en de supermarkt.

De Middenrif als langgerekte strip tussen de Evenaar en de Lage Vaart is bij uitstek geschikt om een interessante verbinding tussen het hart van Almere-Buiten en het landelijke gebied vorm te geven.



Als ondersteuning van de groene wig die de visuele relatie tussen Almere-Buiten en het agrarische gebied tot stand brengt, vervult de Middenrif de belangrijkste rol.

De centrale positie, de aanwezigheid van het openbaar vervoer en de nabijheid van het groengebied en de voorzieningen zijn condities die de Middenrif tot een aantrekkelijk woonmilieu maken. In de proefverkaveling is uitgegaan van het thema "wonen rond hoven".

De ruimtelijke geleding van de Middenrif is in belangrijke mate bepaald door een drietal O-W georiënteerde langzaam-verkeerverbindingen en de verkaveling van het Villapark.

De eenheden die op deze wijze in de Middenrif zijn ontstaan zijn vervolgens gevarieerd ingericht. Als bouwstenen zijn eengezinswoningen gehanteerd.

In plaats van de traditionele voor- en achtertuinen is uitgegaan van een bescheidener maar bouw-

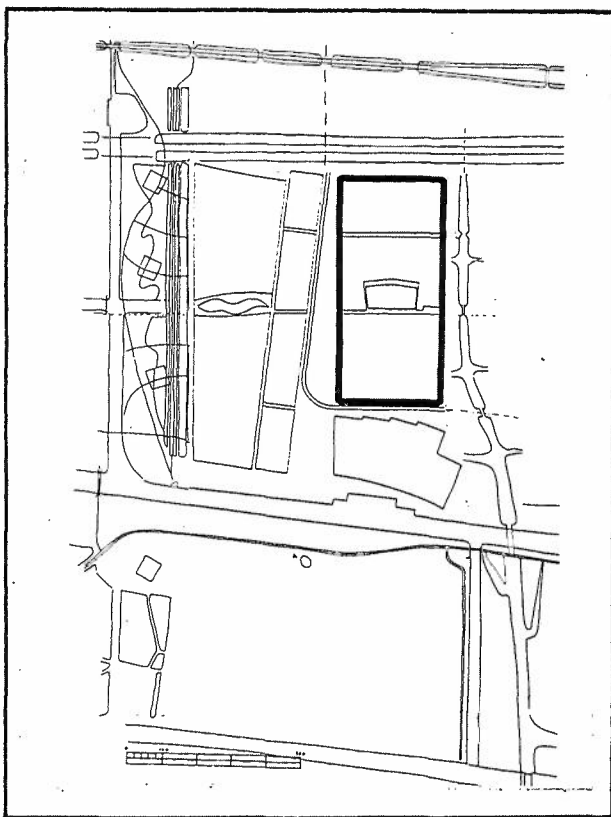


kundig veel beter geconditioneerde buitenruimte (omheinde terrastuinen). Als compensatie is een goed verzorgde gemeenschappelijke buitenruimte (hof)geïntroduceerd.

De opzet die uitgaat van een reeks van karakter verschillende (semi) openbare - autovrije - verblijfsruimten heeft consequenties voor het gemotoriseerde verkeer.

Het parkeren vindt aan de randen van de grotere eenheden van de Middenrif plaats, terwijl in incidentele gevallen (ziekenvervoer, bevoorrading etc.) de individuele woning bereikbaar is voor het autoverkeer. Het aantal woningen in de Middenrif bedraagt ca.300

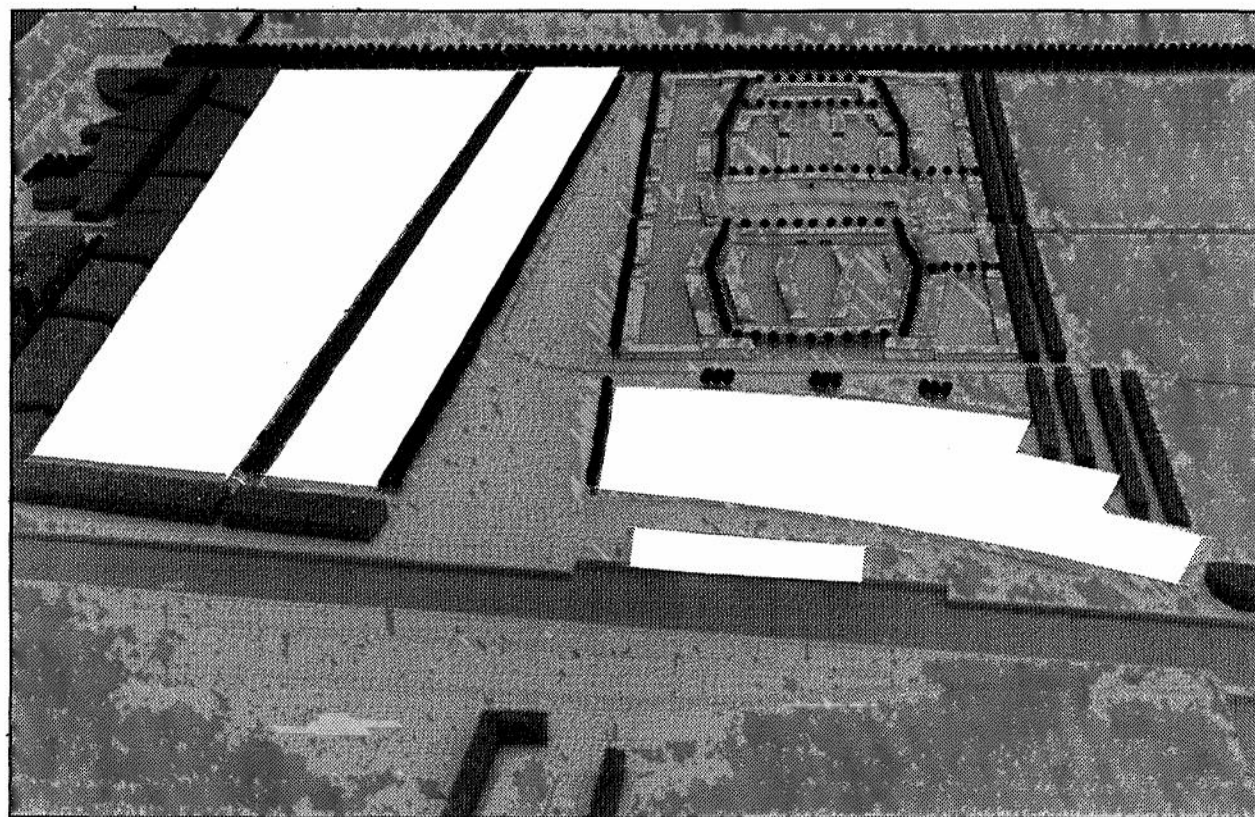
Toepassing van het beginsel "wonen rond hoven" biedt aantrekkelijke perspectieven voor de huisvesting van senioren en tweeverdieners.



### Het Vijverkwartier

Van alle in het plangebied voorkomende buurten heeft het Vijverkwartier verreweg de grootste omvang.

Het Vijverkwartier manifesteert zich als een duidelijke ruimtelijke eenheid, niet in de laatste plaats door de lange wanden, die als een markante ommuring fungeren. Binnen de gesloten rechthoek is een woongebied ontwikkeld met de karaktereigenschappen van stedelijke woonmilieus.



Gevarieerd ingerichte openbare ruimten bepalen in sterke mate de sfeer en zijn uitgangspunt voor de architectonische uitwerking van de woongebouwen. Aan de straatzijde zullen de woningen direct aan het openbare gebied grenzen. In plaats van individuele voortuintjes wordt de voorkeur gegeven aan bouwkundige elementen als stoepen, dan wel kleine voortuintjes met, op de architectuur afgestemde erfafscheidingen. Aan de tuinzijde is plaats voor individuele expressie.

Hoogtepunt in het stelsel van openbare ruimten is de centraal gelegen formele vijver. De vijverpartij wordt aan drie zijden begrensd door woongebouwen waarin beneden- en bovenwoningen zijn opgenomen.

Het meest zuidelijk gelegen bouwblok wordt door een auto- en fietsverbinding gescheiden van het laaggelegen voetgangersgebied rond de vijver. De overige drie gebouwen begrenzen met de terrassen van de begane-grond-woningen het verblijfsgebied aan het water. De terraswanden

blijfsgebied aan het water. De gemetselde terraswanden vangen het grootste hoogteverschil op tussen het maaiveld en het peil van de vijver. De wanden dragen in belangrijke mate bij aan de beslotenheid van de vijver en garanderen de direct omwonenden de noodzakelijke privacy.

In de proefverkaveling zijn hoekverdraaiingen in de straten toegepast die de oriëntatie op de centraal gelegen vijverpartij versterken.

In de voorstudies is voorgesteld om het contrast tussen de omgeving en het binnengebied ook met kleur- en materiaal gebruik te onderstrepen. In dat kader is de voorkeur uitgesproken voor een donkere kleurstelling aan de buitenzijde en lichte en heldere kleuren in het binnengebied.

Veel aandacht zal besteed moeten worden aan de toegangen tot het gebied. Een verbijzondering door lichtinval, kleurgebruik en plasticiteit verdient daarbij aanbeveling.

Het merendeel van de woningen in het Vijverkwartier behoort tot de eengezinswoningen.

Van de eengezinswoningen die gesitueerd zijn in de wanden die het Vijverkwartier omsluiten zal een groot aantal met een derde bouwlaag worden uitgerust. Vooral ter plaatse van hoeken, poorten en onderdoorgangen.

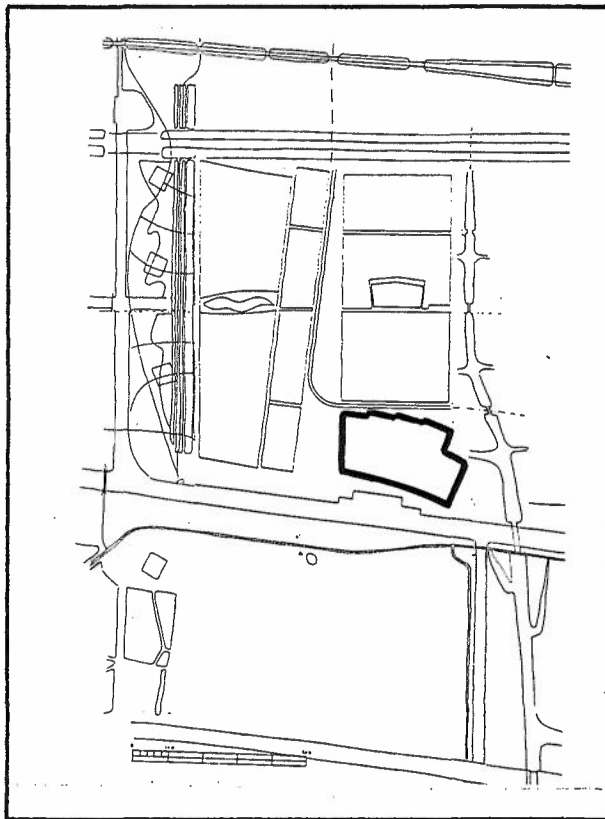
De categorie beneden/bovenwoningen is gecon-

centreerd rond de Vijverpartij.

Uitgaande van de waarschijnlijkheid om rond de vijver ten minste drie bouwlagen te realiseren, is gekozen voor een combinatie van een eenlaagse begane-grondwoning en een tweetal tweelaagse bovenwoningen.

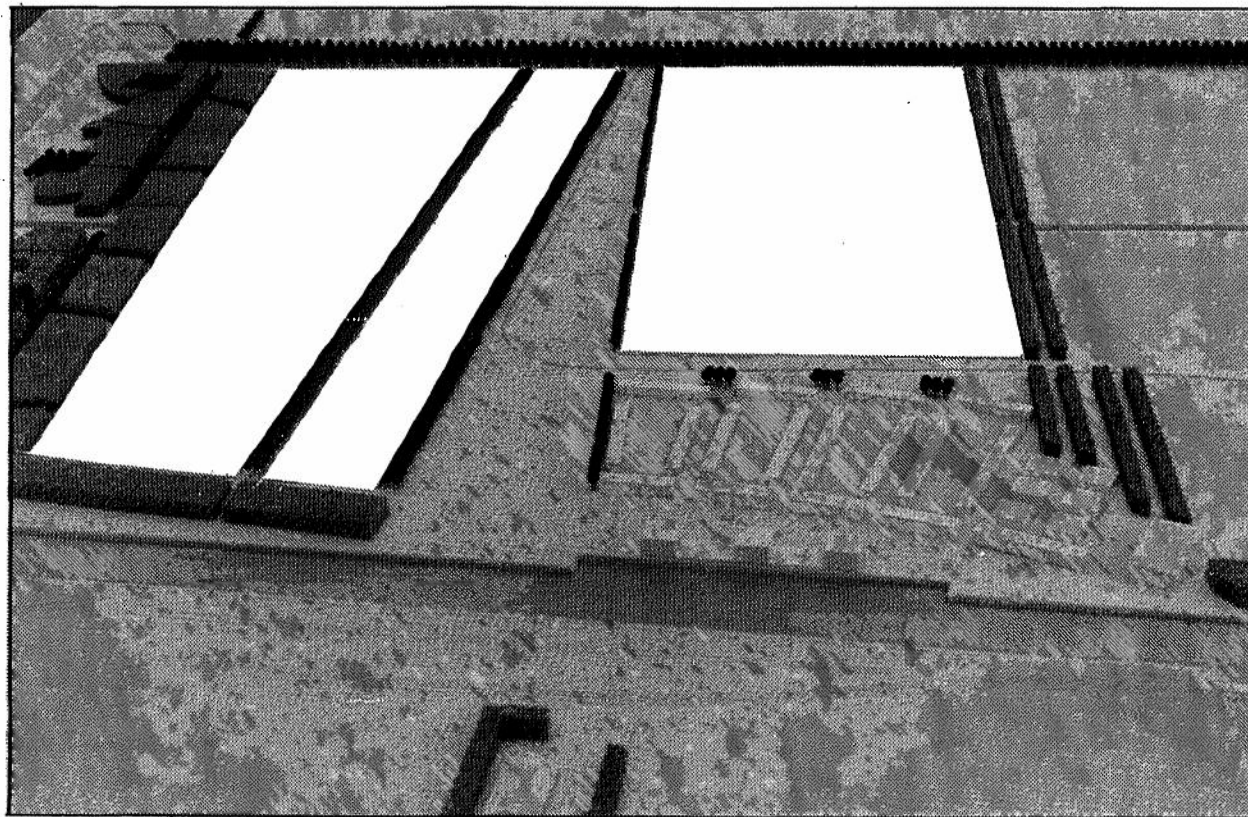
Het percentage meergezinswoningen in het Vijverkwartier is beperkt tot een aantal markante situaties.

In de wanden die het Vijverkwartier begrenzen komen zij in kleine concentraties op een zestal plaatsen voor. Zij vormen samen met de eerdergenoemde eengezinswoningen in drie lagen, de middelen om de ommuring een zo aantrekkelijk mogelijk ruimtelijke expressie te geven.



#### 4. Lage Vaartse Front.

Tot een van de bijzondere plekken in Almere waar directe confrontatie tussen woongebied en agrarische buitenruimte mogelijk is, behoort het Lage Vaartse Front. De gelegenheid is benut om hier aan het plangebied nog een karakteristiek woonmilieu toe te voegen. In het ruimtelijk model maakt de woningbouw letterlijk front naar de wijde buitenruimte. Een viertal woontorens direct grenzend aan een verbreding van de Lage Vaart



en een iets noordelijker gelegen gebogen woonwand, markeren de overgang tussen het stedelijk gebied en het open land. Een waaier van woonstraten ten noorden van de wand is georiënteerd op de glooiende groene ruimte langs de Lage Vaart.

De gebogen wand benadrukt de samenhang tussen het groengebied langs de Lage Vaart en de centraal gelegen groene wig.

De wand die bij de uitmonding van de straten steeds is onderbroken, biedt plaats aan eengezinswoningen in drie lagen.

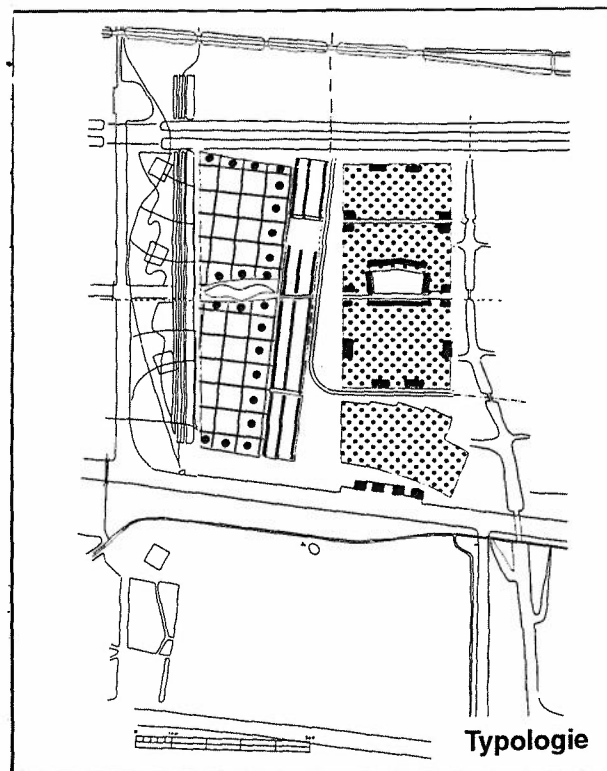
Om het glooiende groengebied langs de Lage Vaart zo min mogelijk te belasten met rijdende of stilstaande auto's, zijn bij de torens gebouwde parkeervoorzieningen voorgesteld, in concentraties tussen de torens.

Achter de wand bevinden zich de rijen eengezinswoningen met iets grotere kavels en gevelbreedtes dan de gebruikelijke standaardafmetingen.

Aan de oostzijde van de waaivormige verkaveling is als overgang naar de kernhoofdweg een aantal woningen in een afwijkende verkaveling geprojecteerd.

### 3.2. Het plan per facet.

Het structuurplan Almere-Buiten en de uitwerkingen daarvan gaan uit van een benadrukking van het buiten wonen in verschillende soms uitgesproken woonsituaties. Juist in deze buurt zijn deze woonsituaties nadrukkelijk te onderkennen. Door de karakteristieke randen van invloed te laten zijn op de aangrenzende buurtdelen kunnen eenvoudige, duidelijk te begrenzen gebieden ontstaan met een herkenbare inhoud zoals ze beschreven zijn in hoofdstuk 3.1.



- gestapeld
- ▣ rijenhuizen in straten
- ▣ rijenhuizen in hoven
- ▣ vrijstaand
- ▣ twee onder een kap

## 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-Buiten midden is een sluitende exploitatiebegroting opgesteld. Deze begroting wordt separaat vastgesteld.

De bijgevoegde (proef) verkaveling (tek.nr.92.3.040)

dd. 8 dec. 1992) 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	proefverk.
uitgeefbaar terrein	343.920	346.530
verharding	149.850	150.460
groen	93.950	90.730
bovenw./planstructuur	309.410	309.410
	-----	-----
	897.130	897.130

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

verkaveling.

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.

	programma/expl. proefverkaveling			
	aantal k.opp.m2		aantal k.opp.m2	
segment I	100	500	94	498
segment II	100	350	96	362
segment III	260	225	250	228
segment IV	220	170	233	176
segment V	335	140	332	143
segment VI	700	140	694	143
mgw 3L	200	45	200	40
mgw 4L	60	45	64	37
totaal	1975		1963	

geconcludeerd mag worden dat de proefverkaveling met 1963 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.