

# Almere Noorderplassen-West



Mei 2000



# Almere Noorderplassen-West

Ontwikkelingsplan

ONTWIKKELINGSPLAN ALMERE NOORDERPLASSEN-WEST -MEI 2000

**Opdrachtgever:**

Grondbedrijf van de gemeente Almere  
i.s.m.  
Delta Lloyd Vastgoed, Amsterdam  
Eurowoningen, Rotterdam

**Uitvoering:**

Dienst Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting en Milieu van de gemeente Almere  
i.s.m.  
Bakker Advies, Adviesbureau voor de ruimtelijke ordening, Baarn  
Ir. Kees Christiaanse Architects & Planners BV, Rotterdam  
Quadrat, Atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur, Rotterdam

**Datum:**

mei 2000

# INHOUD

	<b>Voorwoord</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b><i>Inleiding</i></b>	<b>12</b>
1.1	Algemeen	12
1.2	Leeswijzer	12
<b>2</b>	<b><i>Ruimtelijk kader</i></b>	<b>14</b>
2.1	Inleiding	14
2.2	Almere	14
2.3	Almere Noorderplasseengebied	16
2.4	Almere Noorderplassen-West	17
2.4.1	Begrenzing	17
2.4.2	Beleidsuitgangspunten	17
2.4.3	Bestemmingsplan	18
2.4.4	Gebruik	18
2.4.5	Bodem	18
2.4.6	Archeologische waarden	18
2.4.7	Groenstructuur	18
2.4.8	Waterhuishouding	19
2.4.9	Hoofdinfrastructuur	21
2.4.10	Kabels en leidingen	21
2.4.11	Eigendomssituatie	21
<b>3</b>	<b><i>Stedenbouwkundig plan - ruimtelijk concept</i></b>	<b>22</b>
3.1	Inleiding	22
3.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	22
3.3	Bebouwingsstructuur deelgebieden woongebied	27
3.4	Landschappelijke structuur woongebied	33
3.5	Stedenbouwkundige richtlijnen	35
<b>4</b>	<b><i>Stedenbouwkundig plan - deelaspecten</i></b>	<b>49</b>
4.1	Inleiding	49
4.2	Oppervlakte functies	49
4.3	Woningbouw	49
4.3.1	Aantallen en segmentering	49
4.3.2	Woningen voor doelgroepen	51
4.3.3	Bijzondere woningtypen	53

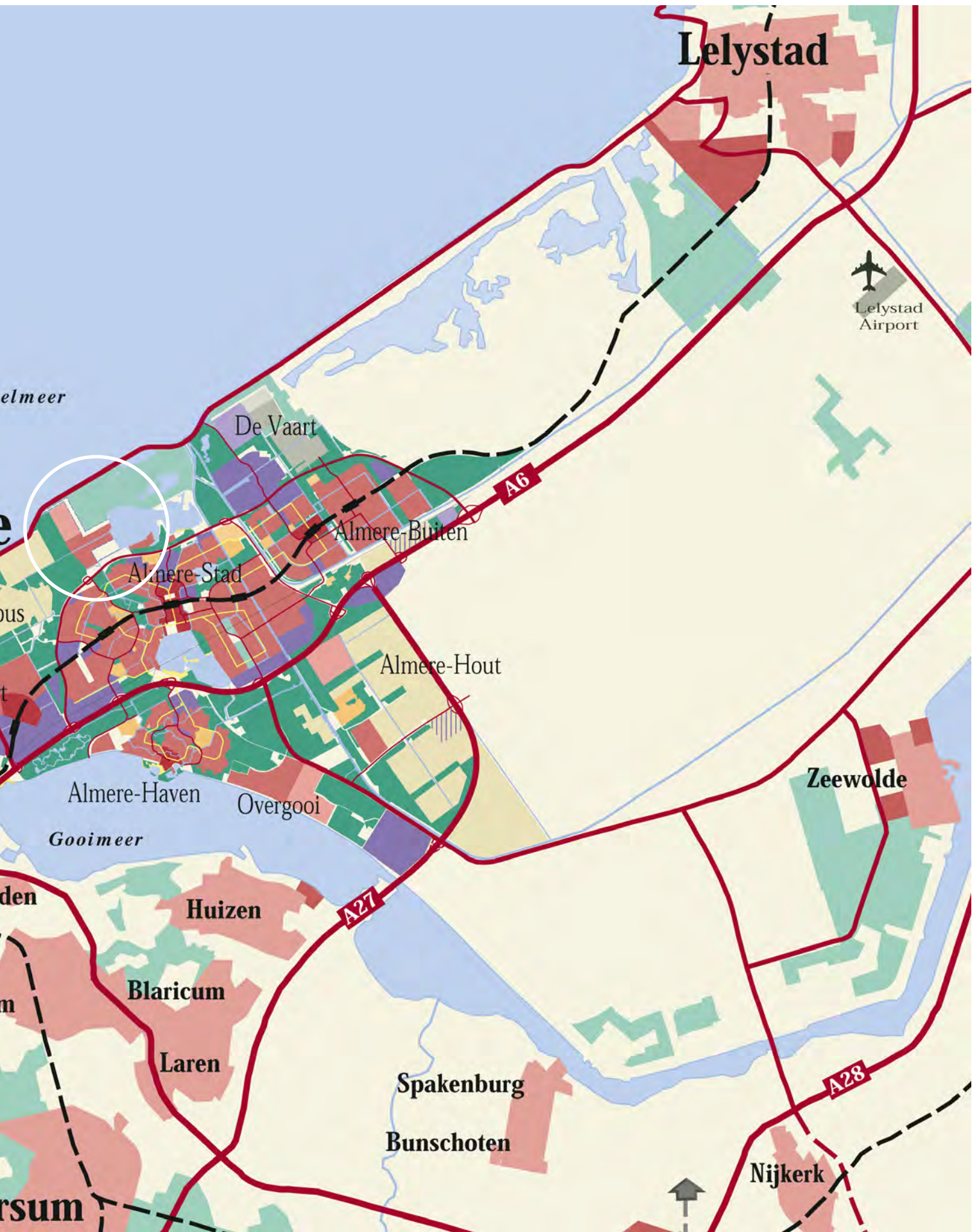
4.4	Voorzieningen	53
4.4.1	Onderwijs	54
4.4.2	Welzijn	54
4.4.3	Sport en recreatie	55
4.4.4	Detailhandel	56
4.4.5	Horeca	56
4.4.6	Reserve	56
4.5	Bedrijvigheid	56
4.6	Verkeer en vervoer	57
4.6.1	Autoverkeer	57
4.6.2	Openbaar vervoer	59
4.6.3	Fietsverkeer	59
4.6.4	Voetgangersverkeer	61
4.7	Openbaar gebied	65
4.7.1	Groen	65
4.7.2	Speelvoorzieningen	65
4.7.3	Sociale en fysieke veiligheid	65
4.7.4	Kunst	67
4.8	Milieu	67
4.8.1	Energie	67
4.8.2	Water	67
4.8.3	Geluid	69
4.8.4	Natuur	69
4.9	Technische aspecten	69
4.9.1	Uitbreiding Noorderplassen	69
4.9.2	Zandopspuiting	73
4.9.3	Riolering	73
4.9.4	Waterhuishouding en regenwaterafvoer	73
4.9.5	Infrastructurele kunstwerken	75
4.9.6	Nutsvoorzieningen, telefoon en CAI	75
4.9.7	Archeologische waarden	75
4.9.8	Afvalstoffeninzameling	75
<b>5</b>	<b><i>Economische uitvoerbaarheid</i></b>	<b>86</b>
5.1	Inleiding	86
5.2	Marktbeoordeling stedenbouwkundige opzet	86
5.3	Financiële analyse	86
5.4	Beheer en onderhoudskosten	87
<b>6</b>	<b><i>Realisatie</i></b>	<b>89</b>
6.1	Inleiding	89
6.2	Planning en fasering	89
6.3	Planproces	91

6.3.1	Bestemmingsplantoets	91
6.3.2	Verdere uitwerking	91
6.4	Communicatie	91
6.4.1	Algemeen	91
6.4.2	Uitgangspunten	92
<b>BIJLAGE I</b>	<b>Programma van eisen</b>	<b>94</b>
<b>BIJLAGE II</b>	<b>Productsegmenten woningbouw Almere 2000</b>	<b>100</b>
<b>BIJLAGE III</b>	<b>Geluid</b>	<b>102</b>
<b>BIJLAGE IV</b>	<b>Marktvisie op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied in Noorderplassen-West</b>	<b>104</b>
<b>BIJLAGE V</b>	<b>Archeologische waarden</b>	<b>106</b>
<b>BIJLAGE VI</b>	<b>Aantallen en segmenten woningbouw Aura, Eiland en Golden Mile</b>	<b>108</b>
<b>BIJLAGE VII</b>	<b>Plankaart 1:3.000</b>	<b>119</b>









Positie plangebied

# VOORWOORD

Voor u ligt het ontwikkelingsplan voor Noorderplassen-West, het gebied in de noordflank van Almere ingeklemd tussen het Pampushout en de Noorderplassen/Lepelaarplassen. Het plan voorziet in een hoogwaardig woongebied waar optimaal gebruik gemaakt wordt van de unieke ligging bij water, bos en natuur. Bovendien zijn ook de vorm van waterbeheer, de aanwezigheid van een tweede (eco-) waterleidingnet en de voor het openbaar gebied voorgestelde beheervorm (directe invloed/verantwoordelijkheid bewoners) bijzonder te noemen.

Voor de planvorming van dit bijzondere woongebied is het Kernteam Noorderplassen-West verantwoordelijk. In het kernteam hebben vertegenwoordigers van de gemeente Almere, Delta Lloyd Vastgoed en Eurowoningen zitting. Het Kernteam Noorderplassen-West, onder voorzitterschap van het Projectbureau Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Almere, bestaat uit de volgende personen:

G Eenhoorn	Gemeente Almere, RVM/Stedenbouw en Landschap
R Hoefnagel	Eurowoningen
JC Laddé	Gemeente Almere, GB/Projectbureau Stedelijke Ontwikkeling
WJ Mol	Delta Lloyd Vastgoed
MP Rabbie	Eurowoningen
PA Roodnat	Eurowoningen
AFWM Zeegers	Gemeente Almere, GB/Projectbureau Stedelijke Ontwikkeling

Het stedenbouwkundig plan voor Almere Noorderplassen-West is vervaardigd door Ir. Kees Christiaanse Architects & Planners in samenwerking met Quadrat, Atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur, bestaande uit de volgende personen:

R Gietema	Ir. Kees Christiaanse Architects & Planners BV
G Reitsma	Ir. Kees Christiaanse Architects & Planners BV
R Bijhouwer	Quadrat, Atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur

Het ontwikkelingsplan is tot stand gekomen door de inzet van een vijftal werkgroepen, te weten:

- Werkgroep Ontwerp
- Werkgroep Integraal waterbeheer
- Werkgroep Beheer
- Werkgroep Infrastructuur
- Werkgroep Grondexploitatie

Het Ontwikkelingsplan Almere Noorderplassen-West is in februari 2000 vastgesteld in het Planteam Almere Stad en op 18 april 2000, met uitzondering van 5.4 Beheer en onderhoudskosten, door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere.

Op 25 mei 2000 heeft de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening het ontwikkelingsplan behandeld.

Almere, mei 2000.





Plangebied vanuit het noordwesten

# 1 **INLEIDING**

## 1.1 **Algemeen**

Noorderplassen-West ligt in het noordelijke buitengebied van Almere, ingeklemd tussen de Lepelaarplassen/Noorderplassen en het Pampushout. Voor dit gebied zijn, toegevoegd aan de reeds aanwezige waterrijke ecologische zone, natte graslanden en bosaanplant, grootschalig oppervlaktewater en een woongebied voorzien. Om de realisatie van ondermeer circa 2.700 woningen mogelijk te maken, is dit ontwikkelingsplan opgesteld.

Het ontwikkelingsplan vormt in het stedelijk ontwikkelingsproces van Almere een cruciale schakel in een reeks van plannen van grof naar fijn: van structuurvisie (strategisch niveau) tot bouwplan (concrete realisatie). Een ontwikkelingsplan geeft voor een bepaald gebied de gewenste programmatische en stedenbouwkundige visie weer en vormt het toetsingskader voor verdere uitwerking.

Een ontwikkelingsplan is volgens gemeentelijke richtlijnen opgebouwd uit een nota van uitgangspunten en een stedenbouwkundig plan. In de nota van uitgangspunten worden de programmatische en technische randvoorwaarden (programma van eisen) beschreven. Het stedenbouwkundig plan vormt de ruimtelijke vertaling van deze randvoorwaarden. De Nota van uitgangspunten Almere Noorderplassen-West (24/11/1997) is op 12/5/1999 vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere.

De stedenbouwkundige hoofdopzet van Noorderplassen-West is een vervolg op de Structuurvisie Noorderplassen (BVR, 14/8/1995). In de structuurvisie zijn de contouren bepaald voor de stedenbouwkundige opzet voor Noorderplassen-West. De structuurvisie heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan De Lepelaar, dat op 26/8/1996 is goedgekeurd. Het Ontwikkelingsplan Almere Noorderplassen-West moet passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

Een plankaart maakt onderdeel uit van het Ontwikkelingsplan Almere Noorderplassen-West. De verkaveling die hierop is aangegeven is het model om de financieel-economische uitvoerbaarheid aan te kunnen tonen, vastgelegd in een sluitend exploitatieplan. De weergegeven verkaveling vormt het referentiekader voor verdere uitwerking, maar is indicatief van karakter.

## 1.2 **Leeswijzer**

Deze rapportage is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan voor Almere

Noorderplassen-West als totaalconcept beschreven, waarna in hoofdstuk 4 op de verschillende deelaspecten wordt ingegaan. De economische uitvoerbaarheid en de realisatieaspecten staan centraal in respectievelijk de hoofdstukken 5 en 6.

Het programma van eisen, met hierin de programmatische en technische randvoorwaarden voor het plan Noorderplassen-West, is in de bijlage opgenomen. Ook de plankaart (schaal 1:3.000) is als bijlage opgenomen.

# 2 ***RUIMTELIJK KADER***

## 2.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en technische kaders die gelden voor het plangebied Noorderplassen-West. Dit gebeurt door achtereenvolgens aandacht te schenken aan de ontwikkeling van heel Almere, het Noorderplassengebied en door in te gaan op de huidige kenmerken van het plangebied Noorderplassen-West.

## 2.2 **Almere**

In het begin van de jaren zestig werd besloten om de nog in te polderen delen van het IJsselmeer niet alleen voor agrarisch areaal, maar ook voor stedelijke activiteiten te gebruiken. Dit uitgangspunt werd enkele jaren na het droogvallen van Zuidelijk Flevoland in de Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening (1975) bekrachtigd. Passend binnen het ruimtelijk spreidingsbeleid van de nationale overheid, werd de nederzetting Almere aangewezen als groeikern. Uit het begin van de jaren zeventig dateert het stedenbouwkundig concept van de meerkernige stad, op basis waarvan de feitelijke ontwikkeling van Almere haar beslag zou krijgen: een centrale kern (Almere Stad), omgeven door een krans van satellietkernen. In 1976 betrokken de eerste inwoners hun woningen in Almere Haven; in 1980 werden de eerste bewoners van Almere Stad verwelkomd. In 1984, het jaar waarin Almere de status van gemeente kreeg, werden de eerste woningen in Almere Buiten opgeleverd.

Almere is inmiddels uitgegroeid tot een stedelijk gebied met ruim 143.000 inwoners. Basis voor deze groei vormt het Structuurplan Almere uit 1983. Het plan voorziet in een meerkernige stad in een landelijke setting met uiteindelijk circa 250.000 inwoners.

In 1997 heeft de Raad van de gemeente Almere ingestemd met de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (ROSA-2015). Uitgangspunt voor deze ruimtelijke strategie is het besluit van de Raad uit 1995 om de groei van Almere ook na 2005 in principe voort te zetten. Niet als satelliet van Amsterdam, maar als zelfstandig stadsgewest in de noordvleugel van de Randstad, met aandacht voor de bestaande stad en voldoende gedifferentieerde woon- en werkmilieus. Ontwikkeling van hoogwaardige woonmilieus past in dit streven. In ROSA-2015 wordt een alzijdige ontwikkeling van Almere voorgestaan. In de westflank gaat het hierbij om de ontwikkeling van de kern Almere Poort. In de noordflank wordt de ontwikkeling van een 'groene band' als uitgangspunt genomen, waartoe ondermeer het bijzondere woongebied Noorderplassen-West gerekend kan worden. Voor de oostflank wordt uitgegaan van ondermeer de ontwikkeling van Almere Hout en het exclusieve woongebied Almere Overgooi. Voor de plangebieden Almere Poort, Almere Hout en Almere Overgooi zijn of worden inmiddels nieuwe structuurplannen opgesteld.





Huidige situatie Noorderplassengebied



De bouwactiviteiten hebben zich in Almere tot op heden grotendeels voltrokken in de kernen Almere Haven, Almere Stad en Almere Buiten. Slechts op kleine schaal heeft bebouwing elders binnen de gemeentegrenzen plaatsgehad. Het luxueuze woningbouwgebied Villapark Almeerderhout (Almere Hout) kan hierbij genoemd worden. In Almere Stad en Almere Buiten wordt momenteel gewerkt aan de afronding van de woningbouwprogramma's. De nieuwe ontwikkeling van het stadshart van Almere moet uiteindelijk het sluitstuk vormen van de bouwontwikkelingen in Almere Stad. In de oudste kern, Almere Haven, wordt in het kader van de gewenste revitalisering momenteel gewerkt aan de uitbreiding van het woningaanbod en de verbetering van het winkelgebied.

Naar verwachting zal in de vierde kern, Almere Poort, binnenkort gestart kunnen worden met de ontwikkeling van woningen, bedrijven en recreatiegebieden. De ruimtelijke structuur van de vijfde kern, Almere Hout, is momenteel nog onderwerp van studie. De planvorming voor zowel het exclusieve Almere Overgooi als het bijzondere woongebied Noorderplassen-West is inmiddels in een ver gevorderd stadium.

### **2.3 Almere Noorderplassengebied**

Het Noorderplassengebied ligt in het noordelijke buitengebied van Almere, ingeklemd tussen de Oostvaardersdijk, de Hoge Vaart, de Hogering en het Pampushout. Het gebied is opgebouwd uit 3 deelgebieden, te weten: de Lepelaarplassen, de Noorderplassen met bijbehorende oeverzone en het gebied Noorderplassen-West.

Het staatsnatuurmonument De Lepelaarplassen is een broedgebied voor ondermeer lepelaars en aalscholvers. Dit plassengebied heeft een natuurfunctie en is beperkt toegankelijk. De Lepelaarplassen maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur van Zuidelijk Flevoland (ecologische verbinding Oostvaardersplassen - Stichtse Brug- Horsterwold). Aan de zuidzijde grenst het natuurgebied aan de Noorderplassen.

De Noorderplassen hebben primair een recreatieve functie. De plassen zelf zijn voor de waterrecreatie van belang. Op de zuidoever en het noordoostelijk schiereiland (Schateiland) kunnen bovendien diverse recreatieve voorzieningen gerealiseerd worden. Hierbij geldt dat in verband met de nabije ligging van het natuurgebied voor het Schateiland gedacht wordt aan de meer extensieve vormen van toeristisch recreatieve voorzieningen. Op de zuidelijke oever daarentegen kunnen meer intensieve recreatievormen (zoals een jachthaven) locatie vinden. De zuidoever is overigens niet alleen van belang voor de recreatie. Ook woningbouw is op deze oever aan te treffen. Hierbij gaat het om experimentele woningbouw (project De Realiteit) en om op watergerichte woningbouw langs de Noorderleedeweg.

Het westelijk deel van het Noorderplassengebied is voormalig agrarisch areaal. Deze locatie (Noorderplassen-West) zal uiteindelijk moeten uitgroeien tot een bijzonder gebied waarin de functies natuur, bos, water en wonen zijn opgenomen.

## 2.4 Almere Noorderplassen-West

### 2.4.1 *Begrenzing*

Het plangebied Almere Noorderplassen-West wordt aan de noordzijde begrensd door de Oostvaardersdijk, aan de westzijde door het Da Vincipad en aan de zuidzijde door de Hogering. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Noorderplassen en het natuurgebied De Lepelaarplassen. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 450 ha en is overeenkomstig het bestemmingsplangebied 'De Lepelaar'.

Het plangebied is van Almere Stad afgescheiden door de Hogering en wordt omringd door grote landschappelijke elementen, te weten: bos, landbouwgebied, water en natuur. Aan de westzijde liggen het bosgebied Pampushout en agrarisch areaal. Aan de noordzijde ligt het Markermeer. Aan de oostzijde zijn er de Noorderplassen en het natuurgebied De Lepelaarplassen.

### 2.4.2 *Beleidsuitgangspunten*

In het Structuurplan Almere uit 1983 wordt voor het plangebied Noorderplassen-West uitgegaan van een agrarische functie, hetgeen destijds voor het gebied juridisch vertaald werd in het bestemmingsplan Noorderplassen (5/12/1983) in de vorm van een uit te werken agrarische bestemming.

In 1992 is het Stadsplan Almere opgesteld met hierin de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Almere tot het jaar 2005. Voor het agrarisch areaal in Noorderplassen-West werd een gebied voorzien met natuur, bos, grootschalig oppervlaktewater en woningen. In de Ruimtestudie Westflank Almere uit 1994 werden deze contouren, in relatie met Almere Poort en Almere Pampus, voor onder andere de infrastructuur nader uitgewerkt. Zo werden de tracés voor de 'verlengde Eilandendreef' en de vrijliggende busbaan van Almere Stad-Kruidenwijk naar Almere Pampus in deze studie 'ruimtelijk gereserveerd'. In de studie werd verder bepaald dat het woongebied in Noorderplassen-West de functie diende te krijgen van een 'extensief stadsrandmilieu' met, door de nabije ligging van Almere Stad, een beperkt voorzieningenniveau.

In de structuurvisie die in 1995 voor Noorderplassen-West is opgesteld zijn de beleidsuitgangspunten uit het stadsplan en de ruimtestudie nader programmatisch en ruimtelijk vertaald. De basis voor een nieuw landschap met hierin een woonwijk, een uitbreiding van de Noorderplassen, bos en een uitbreiding van het natuurgebied De Lepelaarplassen was gelegd. De Structuurvisie Almere Noorderplassen vormde hiermee de 'onderlegger' voor het op 1/2/1996 voor het plangebied vastgestelde nieuwe bestemmingsplan (Bestemmingsplan De Lepelaar, maart 1995).

Met de ontwikkeling van een hoogwaardig woonmilieu met relatief veel woningen uit de duurdere prijsklassen, maakt de gemeente niet alleen optimaal gebruik van de bijzondere ligging van Noorderplassen-West bij natuur, water en bos, maar biedt zij gemeentebreed tevens meer differentiatie in woonmilieus. Uitgangspunt voor ROSA-2015 is het besluit van de Almeerse gemeenteraad om de groei van Almere ook na 2005 voort te zetten. Hierbij wordt het van belang geacht dat Almere onder andere voldoende gedifferentieerde woonmilieus kan bieden om bewoners uit alle windstreken te huisvesten.

#### 2.4.3 *Bestemmingsplan*

Op het plangebied is het bestemmingsplan De Lepelaar uit 1995 van toepassing. In het bestemmingsplan zijn voor Noorderplassen-West de bestemmingen 'Water', 'Bos en groenvoorzieningen', 'Woondoeleinden', 'Centrum- en woondoeleinden', 'Bijzondere doeleinden' en 'Verblijfs- en verkeersdoeleinden' opgenomen.

Het bestemmingsplan is op 26/8/1996 door Gedeputeerde Staten van Flevoland goedgekeurd, met uitzondering van de bestemming 'Bijzondere doeleinden' voorzover betrekking hebbend op de strook grond van circa 150 m breedte langs de Oostvaardersdijk. De voorgenomen bestemming was namelijk in strijd met het Provinciaal Waterhuishoudingsplan, dat ter plaatse voorziet in een functie 'Water met bijzondere ecologische waarden'.

#### 2.4.4 *Gebruik*

Tot enkele jaren geleden was het plangebied volledig agrarisch areaal. Het terrein werd door de Staat (Domeinen) verpacht ten behoeve van landbouw. Door zandopspuiting in het middendeel, bosaanplant in het westelijk deel en toevoeging van natuur aan de noordoostzijde (natte graslanden) heeft het plangebied momenteel grotendeels zijn agrarische functie verloren. Naast de zandopspuiting vormen natuur en bos voorlopig de beeldbepalende functies in Noorderplassen-West.

#### 2.4.5 *Bodem*

##### Maaiveldhoogte

De oude zeebodem loopt af in oostelijke richting. De huidige maaiveldligging varieert van 2,00 -NAP tot 4,00 m -NAP (gem. 3.60 -NAP). In 1997 is voor het bouwrijpmaken van het terrein een groot deel van het middengebied van Noorderplassen-West voorzien van een zandlaag ter dikte 0,80 à 1,00 m.

##### Bodemopbouw

In het plangebied is (direct onder de zandophooglaag) tot circa 10 meter onder maaiveld een (zanderige) kleilaag aanwezig. Onder de kleilaag is een dunne veenlaag aanwezig. Daaronder bestaat de bodem uit zand.

#### 2.4.6 *Archeologische waarden*

In het plangebied zijn 3 waardevolle archeologische locaties aanwezig. Hierbij gaat het om een scheepswrak en om 2 terreinen met mogelijke sporen van bewoning uit een ver verleden. De locaties liggen ter hoogte van de natte graslanden in het noordoostelijke deel van Noorderplassen-West. Zie voor de locaties en bijbehorende gegevens bijlage V.

#### 2.4.7 *Groenstructuur*

Het middendeel van het plangebied is een open vlakte die grotendeels met zand is opgehoogd. Structuurbepalende bomen zijn hier niet aanwezig. In het westelijke deel van het plangebied is een bosstrook aanwezig; in het noordoostelijke deel een natuurgebied bestaande uit natte graslanden.

In het plangebied is verder aan de voet van de dijk (in de kwelzone) sprake van een waterrijke ecologisch zone die in zuidelijke richting afbuigt naar het Pampushout.

#### Natte graslanden en ecologische verbindingzone

De aan de voet van de dijk gesitueerde waterrijke ecologische zone (rietland) staat ondermeer in verbinding met het staatsnatuurmonument De Lepelaarplassen en maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur van Zuidelijk Flevoland. In het noordoostelijk deel van het plangebied vormt deze zone één geheel met de onlangs aangelegde natte graslanden. Dit natuurgebied sluit oostelijk aan op de Lepelaarplassen en is een groot aaneengesloten terrein van circa 140 ha met moeras en grazige vegetaties. Het gebied heeft de functie van foerageergebied voor vogels. Zowel de ecologische zone aan de voet van de dijk als het nieuwe natuurgebied zijn onbebouwd en zullen slechts aan de randen eventueel voor recreatief medegebruik (fietspad) worden ingericht. Het gebied wordt beheerd door Stichting Flevolandschap.

#### Bosstrook

In het westelijk deel van het plangebied is over de volle lengte een bosstrook aanwezig van circa 100 ha (2.000 bij 500 meter). In de bosstrook is een lokale ecologische verbindingzone aanwezig. De boszone is recent ingeplant, waarbij een aantal plekken gereserveerd is voor woonclusters. In de boszone is bovendien een padenstelsel opgenomen, alsmede een reservering voor het tracé van de 'verlengde Eilandendreef'. Dwars door het plangebied en dus ook door de boszone loopt de Hoge Wetering, de waterloop van Almere Poort via het Pampushout naar de Noorderplassen. Staatsbosbeheer is eigenaar-beheerder van het bos.

### 2.4.8 Waterhuishouding

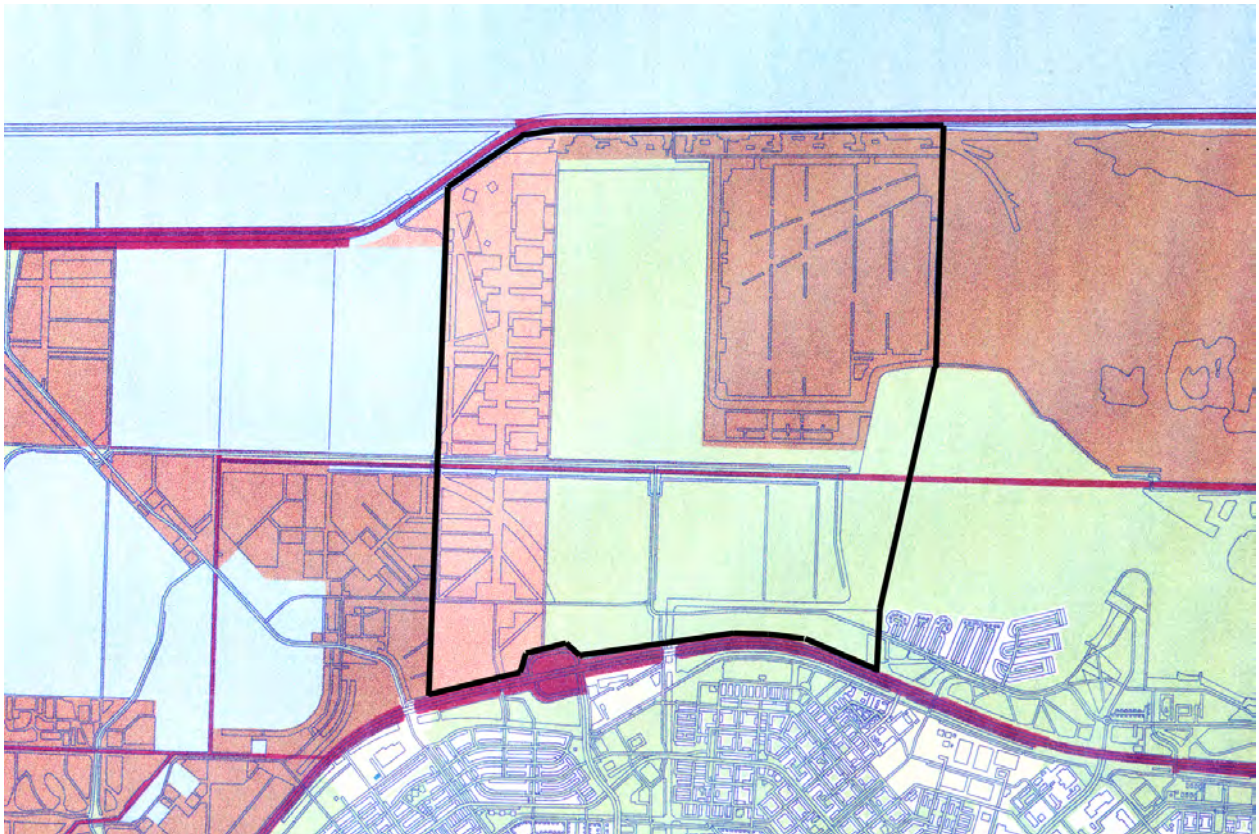
#### Oppervlaktewatersysteem

De waterafvoer in het plangebied vindt plaats via de Hoge Wetering en de tocht evenwijdig aan Noorderleedeweg (Noorderleedetocht) via een open verbinding naar de Noorderplassen en de Hoge Vaart. De kavelsloten in het gebied wateren af op deze hoofdwatergangen via onderbemalingspompen.

#### Peilen en drooglegging

In het volgende overzicht worden de huidige waterpeilen en droogleggingen weergegeven, uitgaande van een gemiddelde huidige maaiveldhoogte van 3,60 m -NAP.

Oppervlaktewater	Streefpeil (m. +NAP)	Toegestane peilstijging(m.)	Droogleggingbij streefpeil(m.)	Droogleggingbij maximaal peil (m.)
Noorderplassen	-5,20	0,60	1,00	0,40
Hoge Wetering	-5,20	0,60	1,00	0,40
Tocht langs Noorderleedeweg	-5,20	0,60	1,00	0,40
Kavelsloten	-5,60/-5,80	0,60	1,40/1,60	0,80/1,00



- Gemeente Almere : Volledig eigendom
- Provincie Flevoland : Volledig eigendom
- De Staat (financien, domeinen) : Volledig eigendom
- Staatsbosbeheer: Volledig eigendom
- Staatsbosbeheer: Eigendom belast met recht van erfpacht
- Gemeente Almere : Deelperceel

### Geohydrologie

In het gebied treedt bij de huidige peilen een gemiddelde kwel op van circa 1,5 mm/dag.

### (Grond)Waterkwaliteit

Het kwelwater kan als brak en voedselrijk worden gekwalificeerd. Dit veroorzaakt een matige tot slechte kwaliteit van het oppervlaktewater. De waterkwaliteit van de Noorderplassen is goed.

#### 2.4.9 *Hoofdinfrastructuur*

Door het plangebied voeren 2 landbouwwegen, te weten: de Galjootweg en de Noorderleedeweg. De Noorderleedeweg sluit aan op de Galjootweg en is grotendeels oostwest getraceerd. De Noorderleedeweg loopt door tot op de zuidoever van de Noorderplassen. De Galjootweg voert evenwijdig aan de Hoge Wetering en sluit westelijk buiten het plangebied aan op de Pampushavenweg.

In het plangebied zijn verder enkele fietspaden aanwezig. Hierbij gaat het om het Michelinpad, het Largopad en het Beatrixpad. Het Da Vincipad, eveneens een fietspad, vormt de westgrens van het plangebied en loopt van noord naar zuid. Dit schelpenpad vormt een verbinding tussen de dijk en het Michelinpad. Het Michelinpad ligt nabij de Hogering en is oostwest getraceerd. Dit pad geeft aansluiting op de Noorderleedeweg (oostelijk) en de buiten het plangebied gesitueerde Pampushavenweg (westelijk). Vanaf het Michelinpad kan zuidwaarts via het Largopad en het Beatrixpad Almere Stad bereikt worden. Zowel het Largopad als het Beatrixpad kruisen de Hogering ongelijkvloers.

#### 2.4.10 *Kabels en leidingen*

Aan de zuidzijde van het plangebied voert een nationale leidingenstraat met een breedte van 150 meter uit de rand van de Hogering. Hier zal tevens een lokale leidingenstraat (naar Almere Poort en Almere Pampus) komen.

#### 2.4.11 *Eigendomssituatie*

De bosstrook is in eigendom en beheer van Staatsbosbeheer. De natte graslanden in het noord-oostelijke deel van het plangebied zijn eveneens eigendom van Staatsbosbeheer en zijn in erfpacht uitgegeven aan Stichting Flevolandschap. Het overige deel van Noorderplassen-West is, afgezien van de Hoge Wetering (Provincie), eigendom van de gemeente.

# **3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN - RUIMTELIJK CONCEPT**

## **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan uiteengezet. Hierbij gaat het om de algemene uitgangspunten en de hoofdlijnen van het plan. Tevens worden de stedenbouwkundige richtlijnen weergegeven die bij de verdere uitwerking van het plan als uitgangspunt gehanteerd moeten worden.

## **3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur**

Noorderplassen-West grenst aan Almere Stad en wordt omringd door grote landschappelijke elementen. Aan de westzijde liggen er het Pampushout en agrarisch gebied, aan de noordzijde ligt het Markermeer en aan de oostzijde zijn er de Noorderplassen en het natuurgebied de Lepelaarplassen. In het plan dat voor dit gebied is opgesteld, zijn de noordoostelijke natte graslanden, de ecologische verbindingzone direct ten zuiden van de dijk en de bosaanplant in het westelijke deel van Noorderplassen-West opgenomen. Voor het overige gebied van Noorderplassen-West is in het plan een woongebied voorzien en grootschalig oppervlaktewater als uitbreiding van de Noorderplassen.

### Waterrijke ecologische zone en natte graslanden

De waterrijke ecologische zone en de natte graslanden blijven open en onbebouwd. In overleg met Stichting Flevolandschap wordt er naar gestreefd aan de zuid- en westzijde van de natte graslanden een recreatief fietspad te bewerkstelligen en hierbij tevens een uitkijkpunt te realiseren.

### Bosstrook

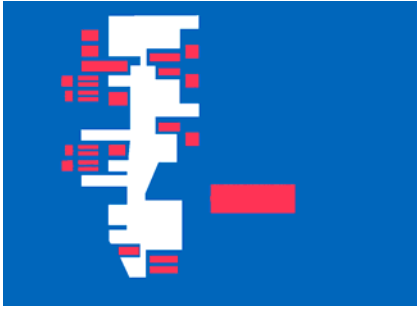
De bij de aanplant opgehouden boskavels ten noorden van de Hoge Wetering zijn in het plan als woningbouwlocatie opgenomen. Deze locaties maken onderdeel uit van het woongebied van Noorderplassen-West. De opgehouden boskavels bij de Noorderleedetocht (zuidelijk deel bosstrook) vormen tezamen één reserveringslocatie met woonbestemming. Op deze 'geïsoleerde plek buiten het woongebied', is ruimte voor bijzondere woonvormen of andere aan wonen gerelateerde bebouwing. Ook in het noordwestelijke deel van de bosstrook is een reserveringslocatie opgenomen. Hierbij gaat het om een voorzieningenlocatie met de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Voor deze eveneens buiten het woongebied gesitueerde plek kan ondermeer gedacht worden aan maatschappelijke voorzieningen en horeca. Bij invulling van deze voorzieningenreserveringslocatie zal de bosaanplant ter plekke aangepast moeten worden. De overige bosaanplant blijft ongewijzigd, met Staatsbosbeheer als eigenaar-beheerder. In de bosstrook is een lokale ecologische verbindingzone aanwezig.





## Woongebied

Het woongebied ligt direct buiten de ringweg van Almere temidden van drie verschillende landschappen. Aan de noord-oostkant grenst het gebied aan een foerageergebied voor vogels met rietvelden en natte graslanden, aan de westkant aan recent aangeplante bossen en aan de zuidoostzijde grenst het gebied aan het open water van de uitgebreide Noorderplassen. Ten noorden ligt achter de Oostvaardersdijk het uitgestrekte Markermeer.



*Verweven landschap en bebouwing*

Deze specifieke ligging te midden van natuurgebied, bos en water en de opgestelde marktvisie op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied (zie bijlage IV) hebben geleid tot een verdere differentiatie van de plancontour uit de eerder opgestelde structuurvisie voor de Noorderplassen uit 1995. In deze visie was het woongebied een aaneengesloten rechthoek van 450 meter breed en 2000 meter met langs de randen met bos en water specifieke woonvormen. Om een grotere verwevenheid en confrontatie van wonen met het omliggende landschap tot stand te brengen zijn in het ontwerp drie bewerkingen van de ruimtelijke structuur uit de structuurvisie doorgevoerd. Tevens vormde veranderende inzichten met betrekking tot de ontsluitingsstructuur aanleiding voor een nieuwe ontsluitingsstructuur van het woongebied.

In de structuurvisie is het water van het bos gescheiden door een aaneengesloten woongebied. Om de landschappelijke gegevens optimaal te benutten, is een verdere verving van woongebied met water en bos aangebracht. Door de centrale bebouwingszone op een aantal plaatsen te voorzien van diepe inhammen ontstaat een grotere uitwisseling tussen het omliggend landschap en het woongebied. De centrale bebouwingszone wordt hierdoor geled en krijgt een vergrote en vrijer verlopende contour. Naast meer randlengte en raakvlak tussen bebouwing en landschap ontstaat hierdoor een vergroot palet aan condities die kunnen leiden tot een vanzelfsprekende differentiatie in landschaps- en bebouwingsvormen.



*Introductie verkeerscircuit*

In de structuurvisie was voor het woongebied van Noorderplassen-West een ontsluitingsstructuur voorzien die bestond uit een hoofdas met een directe aansluiting aan de Hogering. De hoofdas was ontworpen als een 2 kilometer lange en 40 meter brede laan. Hoewel de hoofdas een evenwichtige verkeersintensiteit veronderstelt, was deze qua verkeersintensiteit asymmetrisch ontwikkeld. Het stratenpatroon in de centrale bebouwingszone was parallel aan de hoofdas getraceerd en de ontsluiting van de bebouwing in het bos liep via een vrij in het bos liggende laan. Deze oorspronkelijk

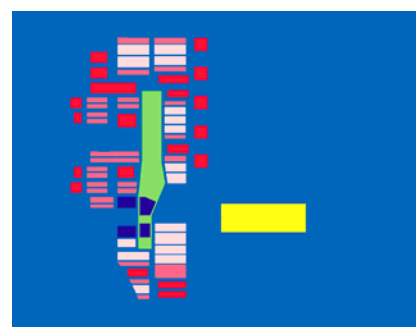
voorgestelde ontsluitingsstructuur is aangepast. De hoofdontsluiting van Noorderplassen-West vindt nu plaats via de Hogering via de in noordwestelijke richting verlengde Eilandendreef. Na 800 meter wordt het woongebied Noorderplassen-West via een afslag en een gebogen oprit ontsloten. De hoofdontsluiting voor het autoverkeer vindt plaats via een circuit dat als een binnenring door het gebied loopt. Het 'circuit' omsluit het centrale middengebied, de 'Golden Mile'. Het verkeer wordt vanaf het 'circuit' verder vertakt in oostwest getraceerde straten.

*Oriëntatie oostwest*



Het omringend landschap is voelbaar aanwezig in de planstructuur van het woongebied. De ontsluitingsstructuur buigt de oorspronkelijke noordzuid-oriëntatie om naar oostwest. Deze verdraaiing is uitgewerkt tot een boeiend samenspel tussen bebouwing, landschap en beweging. Zo biedt een ritje op het 'circuit' wisselende zichten op het water van de Noorderplassen, het bosgebied of de rietvelden/natte graslanden van de uitgebreide Lepelaarplassen, en lossen de oostwest getraceerde woonstraten als het ware op in het bos, water of riet.

*Differentiatie*



De modificaties ten aanzien van oriëntatie, ontsluiting en verwevenheid leveren voor het woongebied een planstructuur op met een breed scala aan condities voor specifieke woonvormen. In het plan zijn voor het woongebied vier karakteristieke deelgebieden ontwikkeld:

#### ***De 'Golden Mile'***

Dit centrale middengebied is identiteitsdrager van Noorderplassen-West en wordt omsloten door het 'circuit' dat als een binnenring door het gebied loopt.

#### ***Het 'Aura'***

Deze krans rondom de 'Golden Mile' bestaat uit een archipel van verschillende bebouwings- en landschapsvormen en strekt zich vanaf het 'circuit' alzijdig uit tot diep in de omgeving.

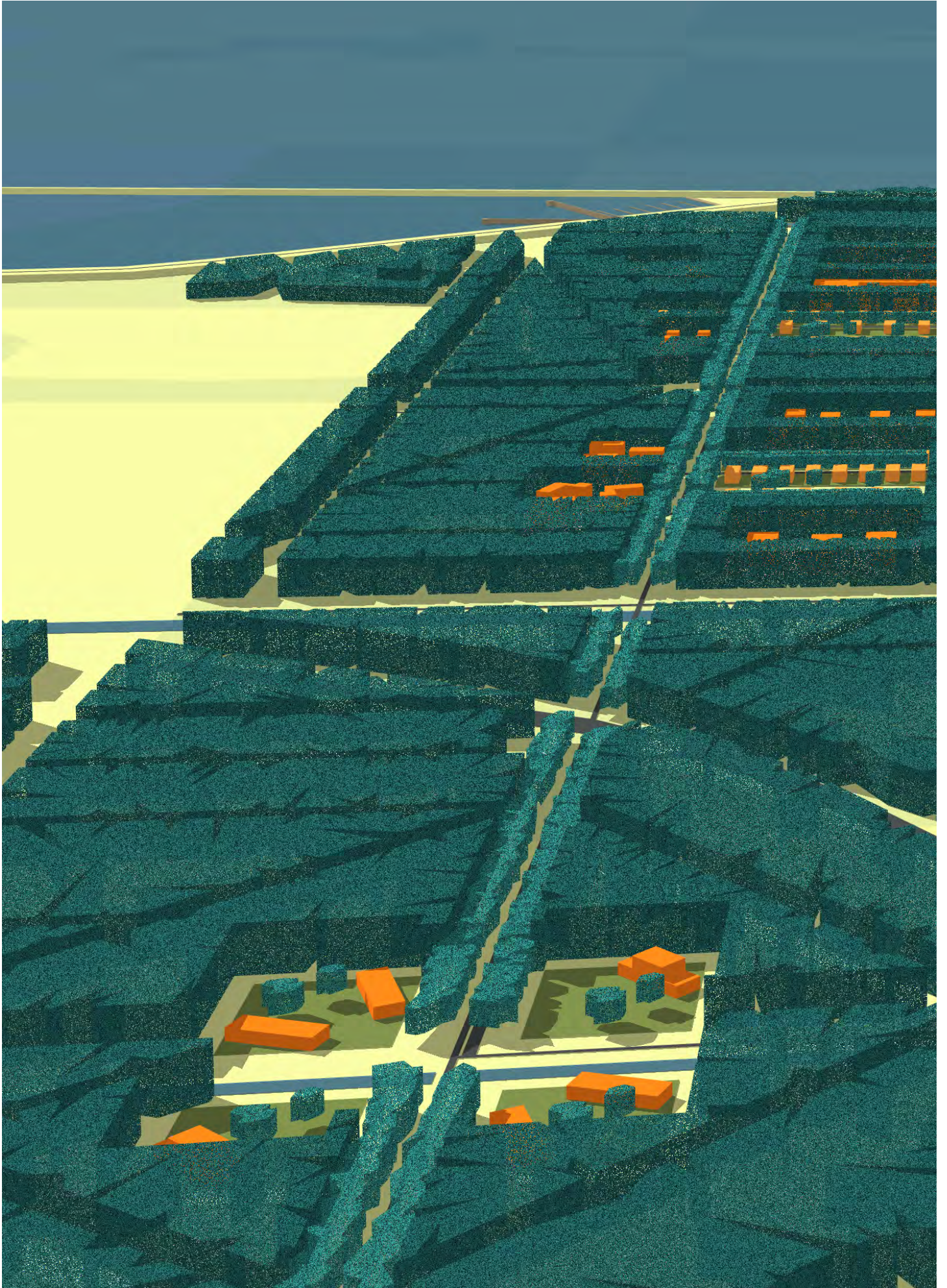
#### ***Het voorzieningengebied***

Dit is een speciale zone in de 'Golden Mile' en het 'Aura' rondom de entree van het woongebied, de aansluiting van de oprit en het 'circuit', waar zich de voorzieningen en openbare gebouwen van Noorderplassen-West bevinden.

#### ***Het Eiland***

Het Eiland wordt uitgevoerd als 'eilandstadje' dat in de Noorderplassen ligt en bereikbaar is over een circa 120 meter lange brug op palen.







### 3.3

## Bebouwingsstructuur deelgebieden woongebied

### 'Golden Mile'

De 'Golden Mile' is de centrale middenzone in het woongebied van Noorderplassen-West. Door bebouwingstypologie en de inrichting van de buitenruimte onderscheidt de 'Golden Mile' zich van de overige bebouwing van Noorderplassen-West. Hiermee bepaalt de 'Golden Mile' sterk de identiteit van het woongebied.

Naast eengezinswoningen wordt in het gebied het gestapeld woonprogramma van Noorderplassen-West gerealiseerd. De meergezinswoningen zijn gesitueerd aan de randen van grote landschapseenheden zoals water, bos of riet. Daarnaast zijn er in de 'Golden Mile' verschillende voorzieningen ondergebracht op 2 markante bouwlocaties aan weerszijden van de Hoge Wetering.

In de 'Golden Mile' wordt bebouwing als 'estates' en 'residences' aan het 'circuit' en rondom een groen middengebied gerealiseerd. De bebouwing is door een doorgaande grasbaan langs het 'circuit' omlijst en van elkaar gescheiden door groengebieden. Zodoende staat het groene middengebied in verbinding met het 'circuit'. Per kavel worden één of meerdere bouwvolumes als 'estate' of 'residence' gerealiseerd. De kavels kennen een nauwkeurig bepaald oppervlak, programma en bebouwingscontour. Een 'estate' is een complex waarin een combinatie van gestapelde- of laagbouwoningen wordt gerealiseerd in één ruimtelijke compositie met een duidelijke hoofdvorm. De complexen worden verenigd door een doorgaande muur (circa 1 meter hoog), die een gemeenschappelijk ontwerp-thema biedt voor de presentatie van de bebouwing en het binnengebied aan het 'circuit'. De woningen, de muur, de buitenruimten in de vorm van private of collectieve tuinen, de erfscheidingen, de overgangen naar het groene middengebied en de parkeervoorzieningen zijn geïntegreerd en verwerkt tot één geheel. Afhankelijk van het zandoverschot na het vergroten van de Noorderplassen, kunnen de 'estates' binnen de kavels als verhoogde eilanden of terrassen worden uitgewerkt.

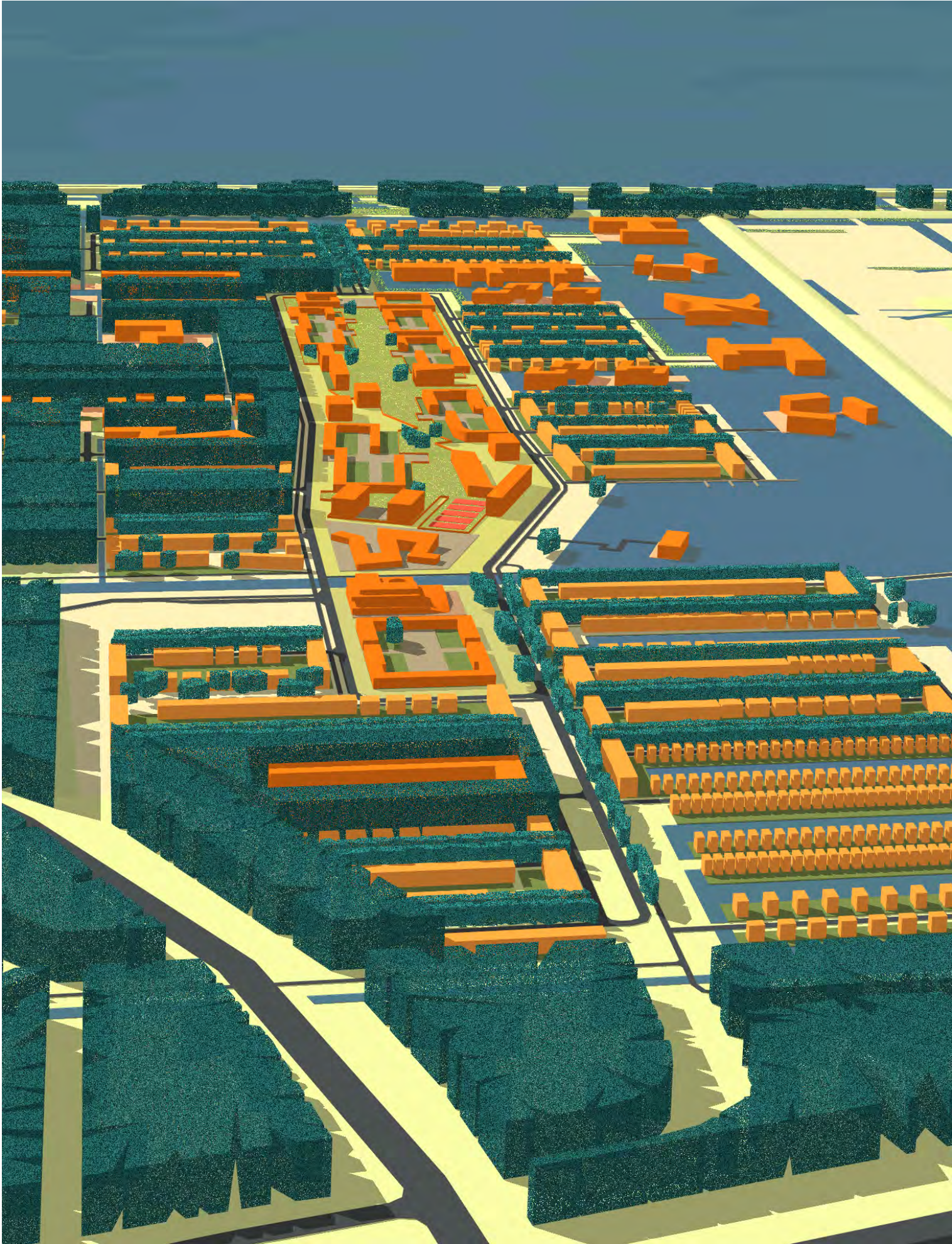
### Voorzieningengebied

Noorderplassen-West is een woongebied met een beperkt aantal voorzieningen. Deze zijn gesitueerd bij de entree van het woongebied, in het zogenaamde voorzieningengebied.

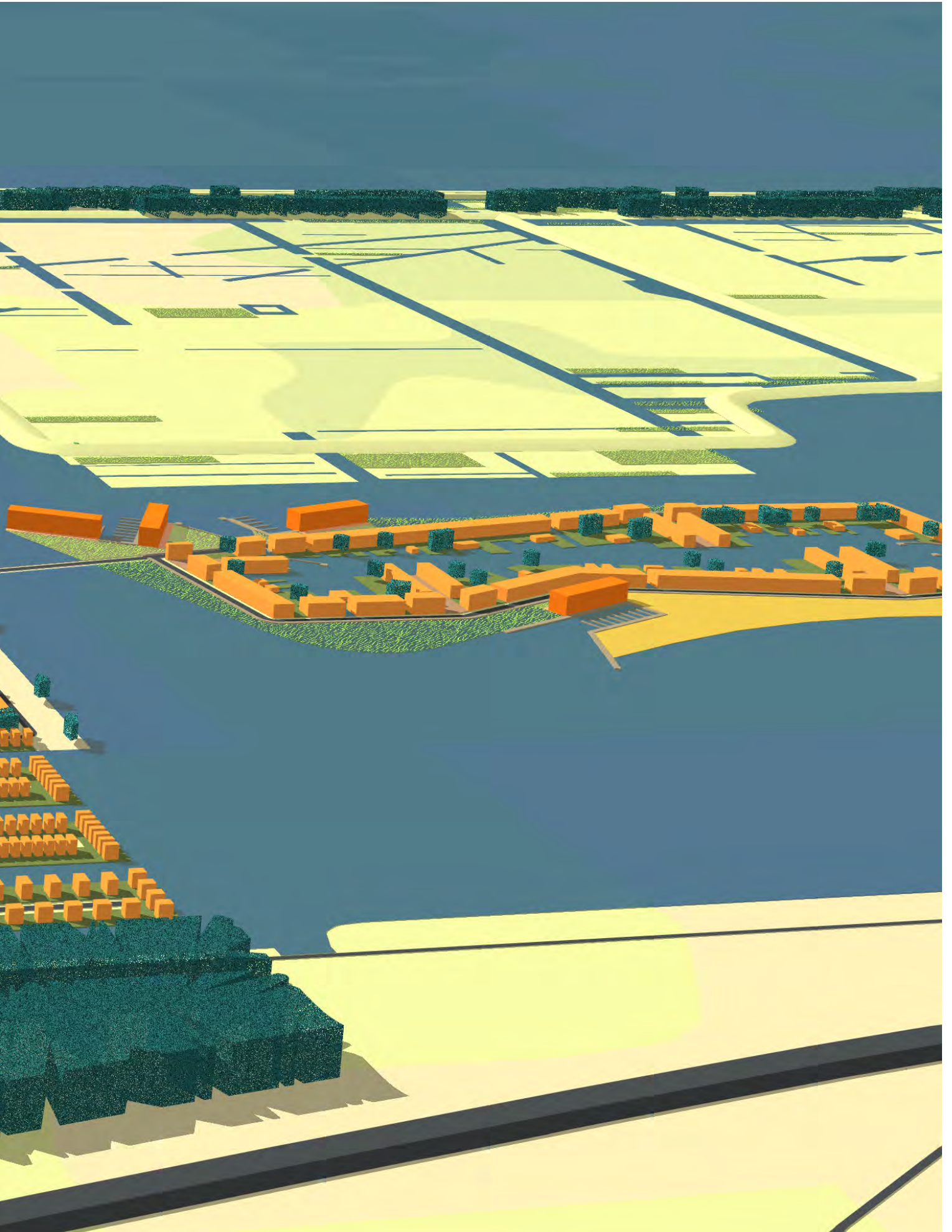
Ten noorden van de Hoge Wetering zijn in de 'Golden Mile' 2 scholen gesitueerd. Deze basisscholen worden binnen één kavel gecombineerd met een peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang en een sportzaal. Tijdelijke lokalen in de vorm van zogenaamde schoolwoningen zullen uitgevoerd worden als permanente gebouwen die naderhand omgevormd kunnen worden tot woningen of woonwerk-eenheden. De schoolwoningen liggen westelijk van de scholen en maken deel uit van een terrein waar ook een gezondheidscentrum gesitueerd is. De scholen zijn voor fietsers bereikbaar over vrijliggende fietspaden. Ter plaatse van de kruising van deze route met het verkeerscircuit is het fietspad gecombineerd met de onderdoorgang van de Hoge Wetering waardoor een ongelijkvloerse kruising ontstaat.

De winkelvoorzieningen in de 'Golden Mile' liggen ten zuiden van de Hoge Wetering. De winkels zul-











len met gebouwde parkeervoorzieningen, additionele functies en woningen gecombineerd worden tot een bijzonder gebouw dat de entree van het woongebied in Noorderplassen-West markeert.

In het plan is bij het voorzieningengebied tevens een horecavoorziening opgenomen. Hierbij gaat het om een horecavestiging (op palen) in de baai van de Noorderplassen. Deze horecagelegenheid kan gecombineerd worden met een aanlegplaats voor kleinere boten en ondermeer dienen als vaardoel.

### Het 'Aura'

Het 'Aura' bestaat uit een kransvormige archipel van verschillende bebouwings- en landschapsvormen en strekt zich vanaf het 'circuit' in alle richtingen uit tot diep in de omgeving. De sterke verwevenheid van het 'Aura' met het omliggend landschap uit zich in een samenspel van lanen, bebouwing en open en gesloten landschapseenheden in de vorm van riet, bos en water.

Het 'Aura' wordt ontsloten vanaf het 'circuit' door rechte lanen door bos en water. Soms vormen meerdere lanen buurtjes in het bos of aan het water. Buurtjes in het water zijn door middel van vaste bruggen of dammen verbonden met het overige gedeelte van het 'Aura'.

De bebouwing in het 'Aura' bestaat uit vier verkavelingsprincipes die in verschillende combinaties met elkaar een aantal buurtjes vormen. Hierbij gaat het om:

- \* Blokken: Woningen langs een straat met (diepe) voor- en achtertuinen
- \* Blokken+: Blokken rondom een collectief binnengebied zoals een insteekhaven of tuin
- \* 2-siders: Woningen langs een straat grenzend aan het bos of water met gemeenschappelijke overgang naar bos of water
- \* Clusters Woningen in afgeronde architectonische enclaves in het bos, water of riet

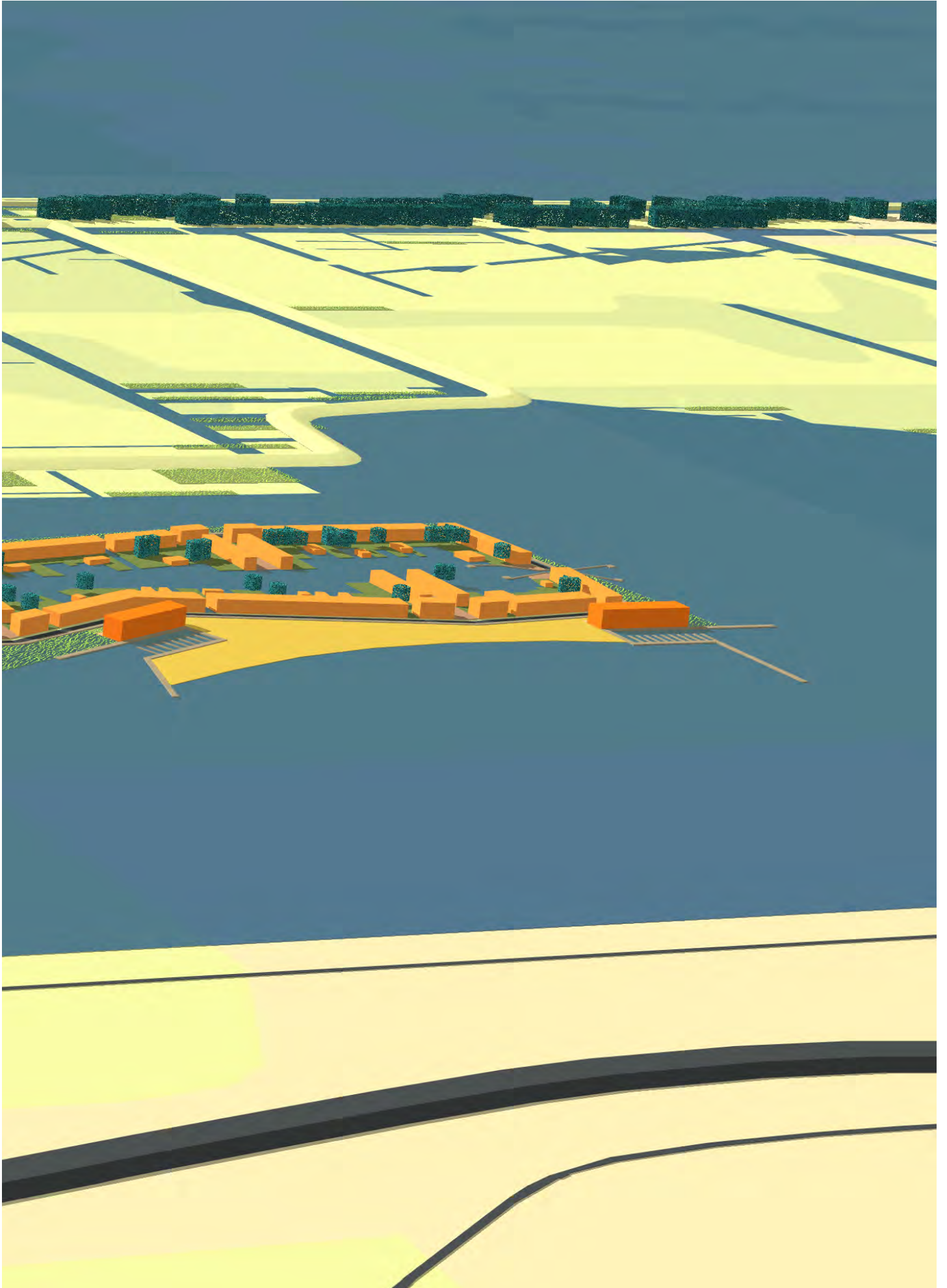
In het 'Aura' worden ontwikkelingseenheden uitgegeven. Ieder ontwikkelingseenheid heeft een nauwkeurig bepaald oppervlak, programma en architectonische richtlijnen

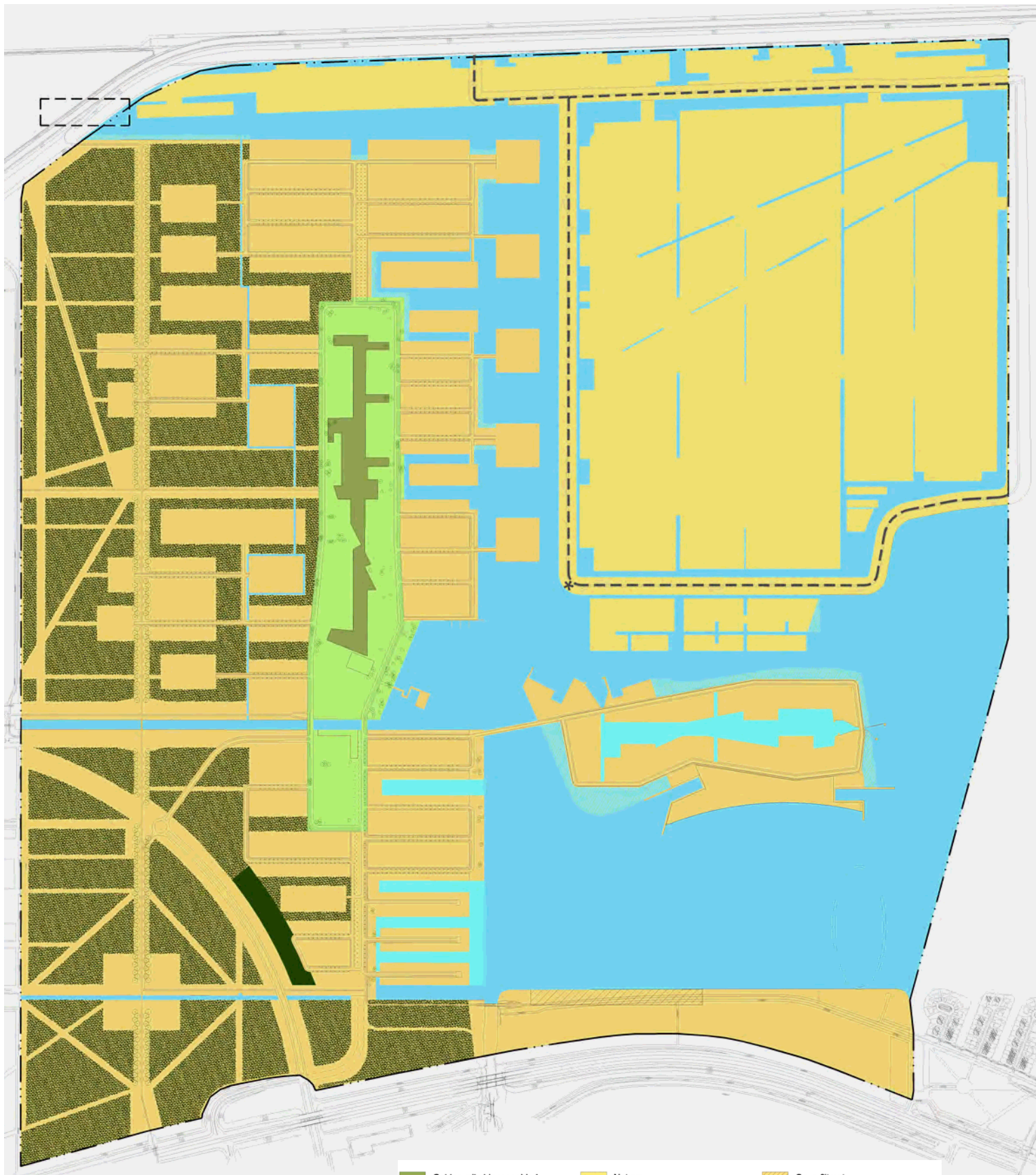
Woningen op de hoeken van de lanen langs het 'circuit' worden uitgevoerd als woningen met praktijkruimte of als woonwerk-eenheden.

### Het Eiland

Het Eiland ligt in de Noorderplassen en is bereikbaar via een brug op palen. Er is gekozen voor een brug op palen en niet voor een dichte dam in verband met de doorstroming en de waterkwaliteit van de Noorderplassen. Het Eiland presenteert zich als zelfstandig 'eilandstadje' in Almere en wordt in principe gevormd door een groot blok rondom een collectief binnengebied met water. Het blok wordt omlijst met een rondweg langs zandoevers, ecologische oevers en grasoevers. Iedere woning in het blok profiteert van 'the best of both worlds': enerzijds een oriëntatie op het binnengebied met water, anderzijds een uitzicht over de rietvelden van de Lepelaarplassen of het water van de Noorderplassen.

Het blok bestaat uit een doorgaande wand, onderbroken door een aantal pleintjes. De pleintjes differentiëren de lange wand en brengen het binnen- en buitengebied met elkaar in contact. Rekening houdend met waterdoorstroming en waterkwaliteit staat het water in het binnengebied in open verbinding met de Noorderplassen. Het binnengebied bestaat uit tuinen, insteekhavens en botenhuisen.





- |                                   |           |  |
|-----------------------------------|-----------|--|
| Golden mile binnengebied          | Natuur    | Oeverfiltraat  |
| Golden mile circuit               | Riet      | Kunstwerken  |
| Bos                               | Zandoever | Mogelijke fietsroute langs natte graslanden                |
| Water                             | Talud     | 'Onderwaterrijpaard' (golfbreker / opduiking van de bodem) |
| Water als collectief binnengebied | Wadi      | Mogelijk uitkijkpunt                                       |

## Landschappelijke structuur

De weg op het Eiland wordt aan de noordwestzijde van het Eiland doorgekoppeld door middel van een vaste brug en aan de oostzijde door middel van een kleine beweegbare brug. De beweegbare brug kan op afstand worden bediend door de gebruikers van het op een dergelijke manier afsluitbaar binnengebied. De beweegbare brug aan de oostzijde van het Eiland bevindt zich, wat de verkeersintensiteit betreft, op het theoretische nulpunt, zodat het verkeer bij het openstaan van de brug weinig hinder ondervindt. Bij de zuidelijke oever van het Eiland worden maatregelen getroffen in de vorm van strekdammen om wateroverlast en erosie te voorkomen. Op het Eiland is ook ruimte voor enkele particulier te ontwikkelen en door middel van een set randvoorwaarden te reguleren zelfbouwkvavels.

Het blok bestaat uit gedifferentieerde aaneengesloten bebouwing die schouder aan schouder wordt gerealiseerd. De aaneengesloten gevelwand wordt opgebouwd uit beperkte series variërend van 1 tot 10 woningen in een bepaald ritme. Zodoende wordt een gevarieerde gevelwand gerealiseerd die zich verhoudt tussen de eenheid van het blok en individualiteit van de serie. Binnen de wand wordt een scala aan typologische mogelijkheden ontwikkeld. Per serie wordt een geïntegreerde parkeeroplossing gerealiseerd. Bezoekersparkeren bevindt zich op de rijbaan of in speciale parkeerpockets. In de ecologische oevers en grasoevers worden aan de noord- en zuidzijde appartementengebouwen of laagbouwclusters in combinatie met collectieve haventjes gerealiseerd. Ook hier wordt gebouwgevijs het parkeren geïntegreerd.

### **3.4 Landschappelijke structuur woongebied**

Het omringende landschap van het woongebied heeft een rijke schakering aan verschillen. Aan de noordkant ligt de Oostvaardersdijk waar een ver uitzicht mogelijk is over het Markermeer en het plangebied zelf. Aan de westkant ligt een brede bosstrook met een laan waar aan weerszijde een dubbele rij kastanjabomen is aangeplant. De waterkant van het woongebied heeft in het noorden uitgestrekte rietvelden/graslanden en aan de zuidoost-kant open water van de Noorderplassen.

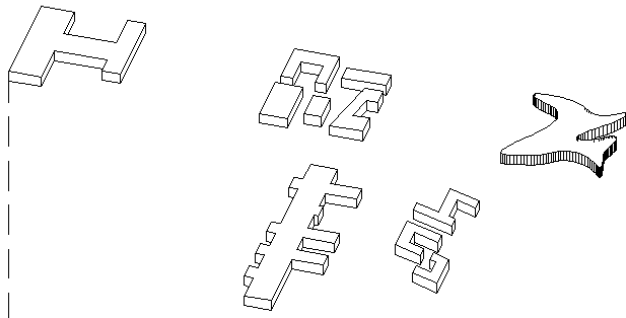
In het gebied lopen in oostwestelijke richting 3 lange poldervaarten naar de Noorderplassen: één aan de noordkant naar een reservering voor een sluis in de Oostvaardersdijk, de Hoge Wetering en een zuidelijk hiervan gelegen vaart (Noorderleedetocht) die uitkomt bij de vaart die via het Beatrixpark naar het Weerwater loopt.

Door de verwevenheid van het woongebied met het omringende landschap is een verdere differentiatie van de buitenruimte tot stand gebracht. In het volgende wordt hierop nader ingegaan.

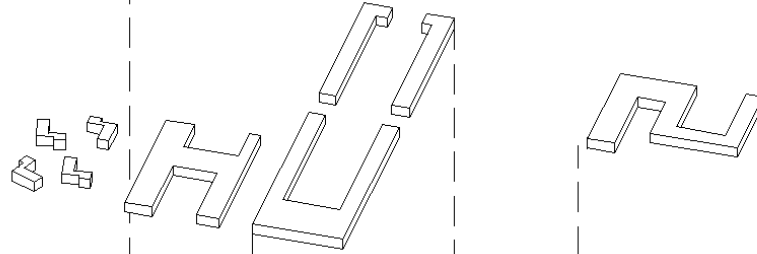
#### De baai

Op de plek waar de Hoge Wetering in de Noorderplassen uitmondt is een baai gemaakt. Dit vormt het hoogtepunt van het plangebied waar verschillende planstructuren bijeenkomen. Hier grenst de 'Golden Mile' aan de Noorderplassen. Over de baai is sprake van een wijds uitzicht op het natuurgebied en het Eiland. Via de diagonale parkstrook door de 'Golden Mile' is er zicht op het bos. Dit is de plek waar aan weerszijde van de Hoge Wetering de voorzieningen liggen. De oever van de baai is een langzaam aflopend grastalud beplant met losse boomgroepen. Langs de noordkant van de baai ligt een boven- en benedenkade. Ter hoogte van het voorzieningengebied is er in de baai ruimte voor een horecagelegenheid. Deze horecavoorziening ligt in het water en kan gecombineerd worden met aanlegplaatsen voor kleinere boten.

bebouwing clusters



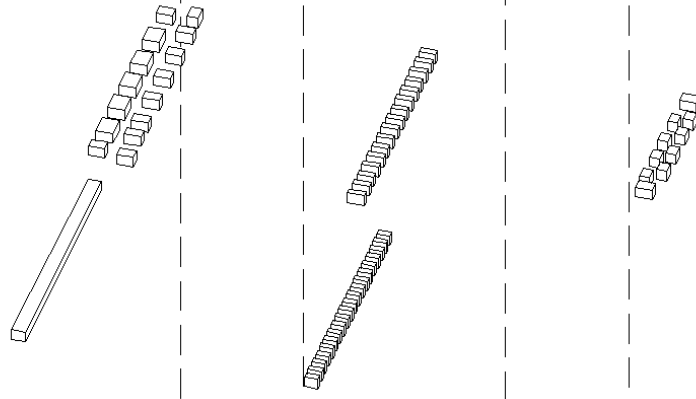
bebouwing 2-siders



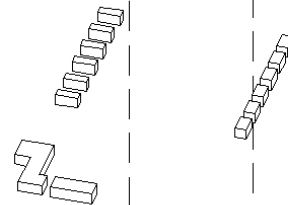
bebouwing blokken



ontwikkelingsvelden



beplanting



ontsluiting





#### De bosrand

Aan de westkant van het woongebied ontstaat een uitgestrekte bosrand, met hierin ondermeer een lokale ecologische verbindingzone. Het bos is dicht ingeplant met een menging van kastanje, eik, esdoorn en een ondergroei. Door het bos lopen een oostwest en een diagonaal padenstelsel. In het bos liggen wooncomplexen in clusters die behoren tot het 'Aura'.

#### De 'boardwalk'

De zuidzijde van het Eiland is een zandoever met groepen opgaande wilg, meidoorn en wilde roos, terwijl de noordzijde een brede ecologische oever heeft. Tussen de oevers en de rondweg ligt achter een laag muurtje een benedenpad of 'boardwalk'.

#### De 'Golden Mile'

Het middengebied van de 'Golden Mile' heeft een informeel karakter en ligt ongeveer één meter lager dan het maaiveld van het 'circuit'. In het middengebied liggen de tuinen van de wooncomplexen met collectieve voorzieningen als een tennisbaan, bloementuin of vijver. In het laagste deel van de 'Golden Mile' ligt een infiltratiezone voor regenwater. Afhankelijk van het zandoverschot na het vergroten van de Noorderplassen, kunnen de 'estates' binnen de 'Golden Mile'-kavels als verhoogde eilanden of terpen worden uitgewerkt.

#### De boskreek

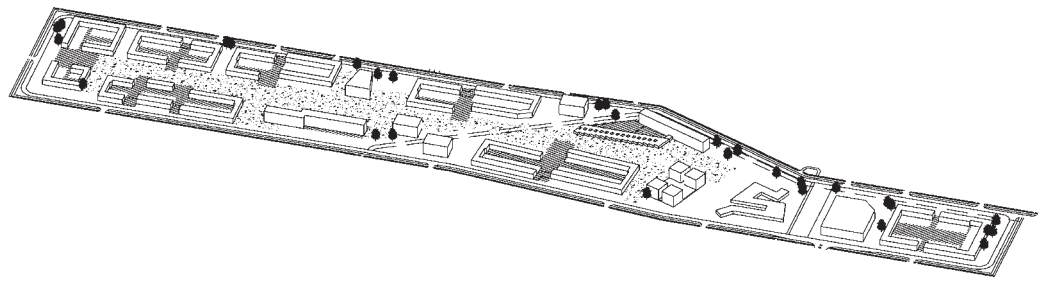
Door het bos aan de westkant van het plangebied loopt een slingerende boskreek. Deze markeert het niveauverschil van het bos met de clusters en het woongebied rondom de 'Golden Mile'. De boskreek begint in het noorden bij de tocht naar de Oostvaardersdijk. Hier wordt het water door middel van een windmolen naar een hoger waterniveau gepompt. De boskreek stroomt af richting Hoge Wetering en stroomt door de collectieve tuin van een wooncluster en langs de tuin van een wooncomplex in het bos.

#### De lanen

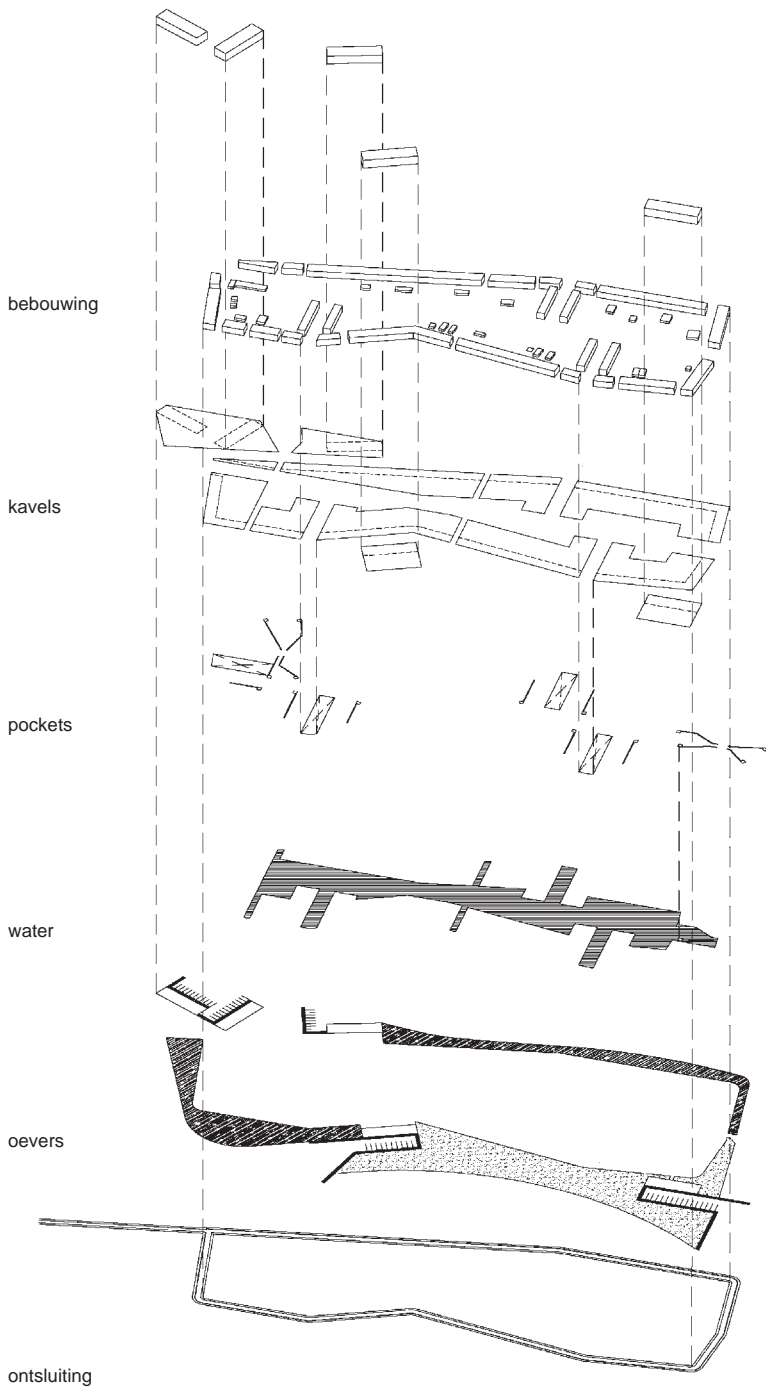
Vanaf de 'Golden Mile' lopen oostwest gerichte lanen naar het bos of naar het water. Hierdoor heeft elke laan oriëntatie en uitzicht op het omringende landschap. De lanen hebben een rijloper met aan weerskanten grasbermen met boombeplanting. Deze zorgen samen met de diepe voortuinen voor het lommerrijke karakter. Doordat de lanen afwateren op de Noorderplassen of de boskreek lopen de lanen langzaam af waardoor een sterke oriëntatie en ruimtewerking naar de rand ontstaat.

### **3.5 Stedenbouwkundige richtlijnen**

De architectonische richtlijnen voor Noorderplassen-West zullen worden ontwikkeld tijdens de uitwerking van de eerste fase. Naast richtlijnen voor knipkaart, verkaveling, architectuur, kleurmateriaal, overgangen openbaar-privé, inrichting collectieve tuinen en openbaar gebied zullen ook richtlijnen met betrekking tot architectenselectie opgenomen worden. Deze richtlijnen zullen van toepassing zijn voor alle ontwikkelingsfasen van Noorderplassen-West. De richtlijnen zullen worden gebundeld en als onderdeel van het ontwikkelingsplan de basis zijn van supervisie en architectenselectie. Supervisie zal worden uitgeoefend door de stedenbouwkundige aangevuld met afgevaardigden van de marktpartijen en gemeente.

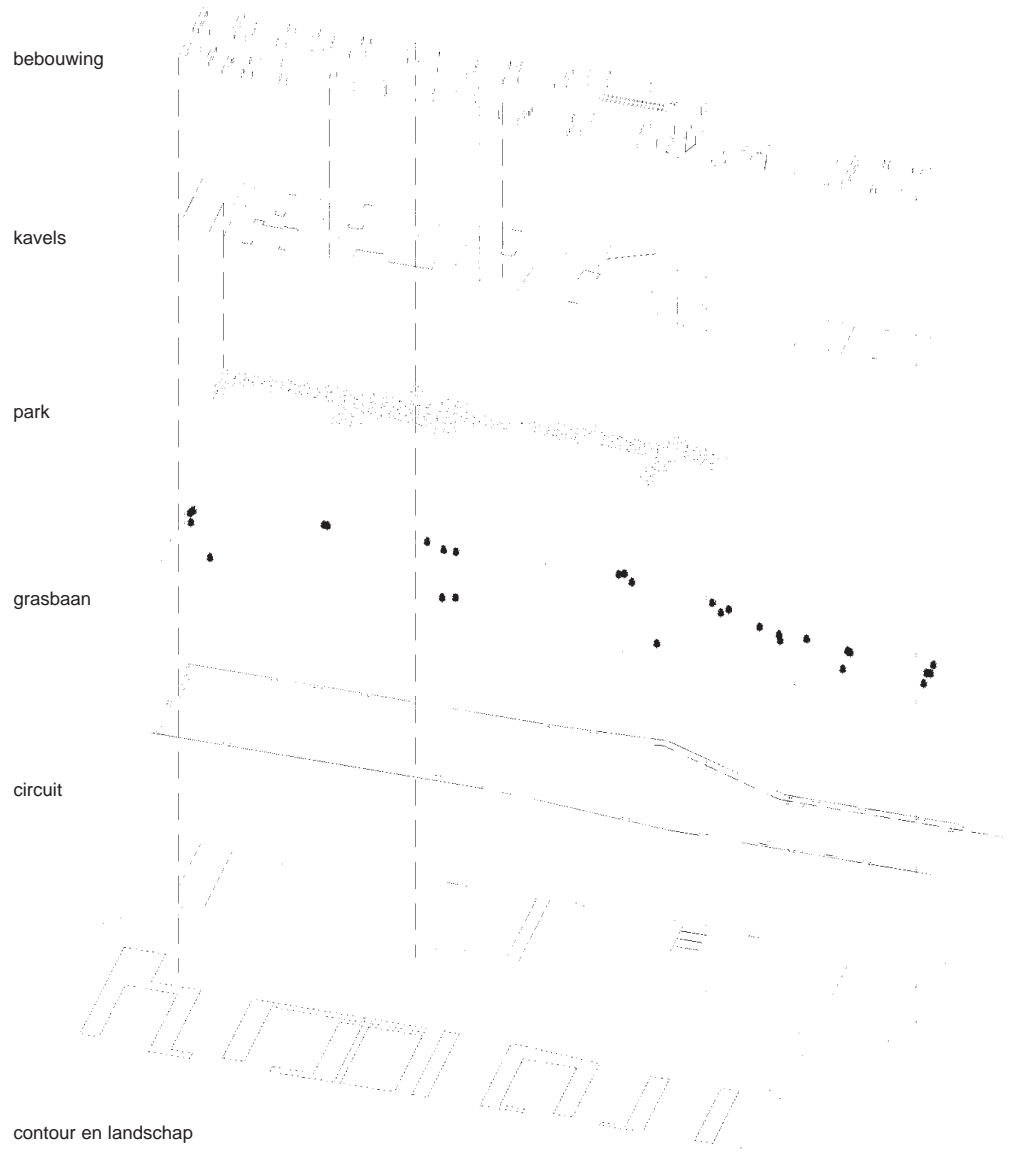


totaal

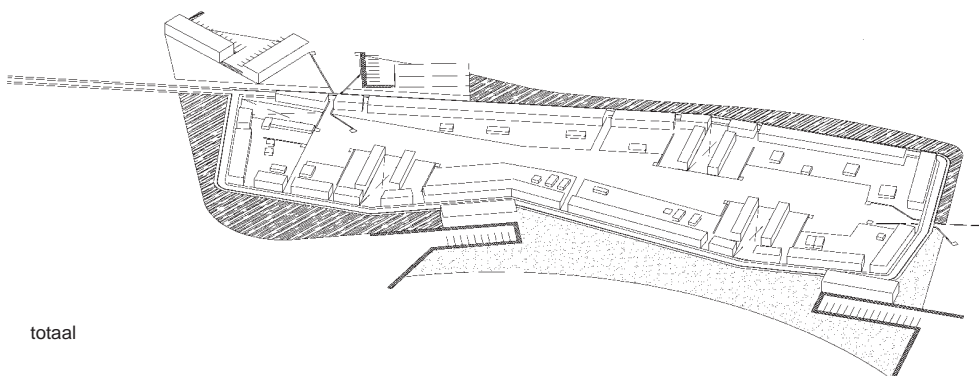


Opbouw Eiland

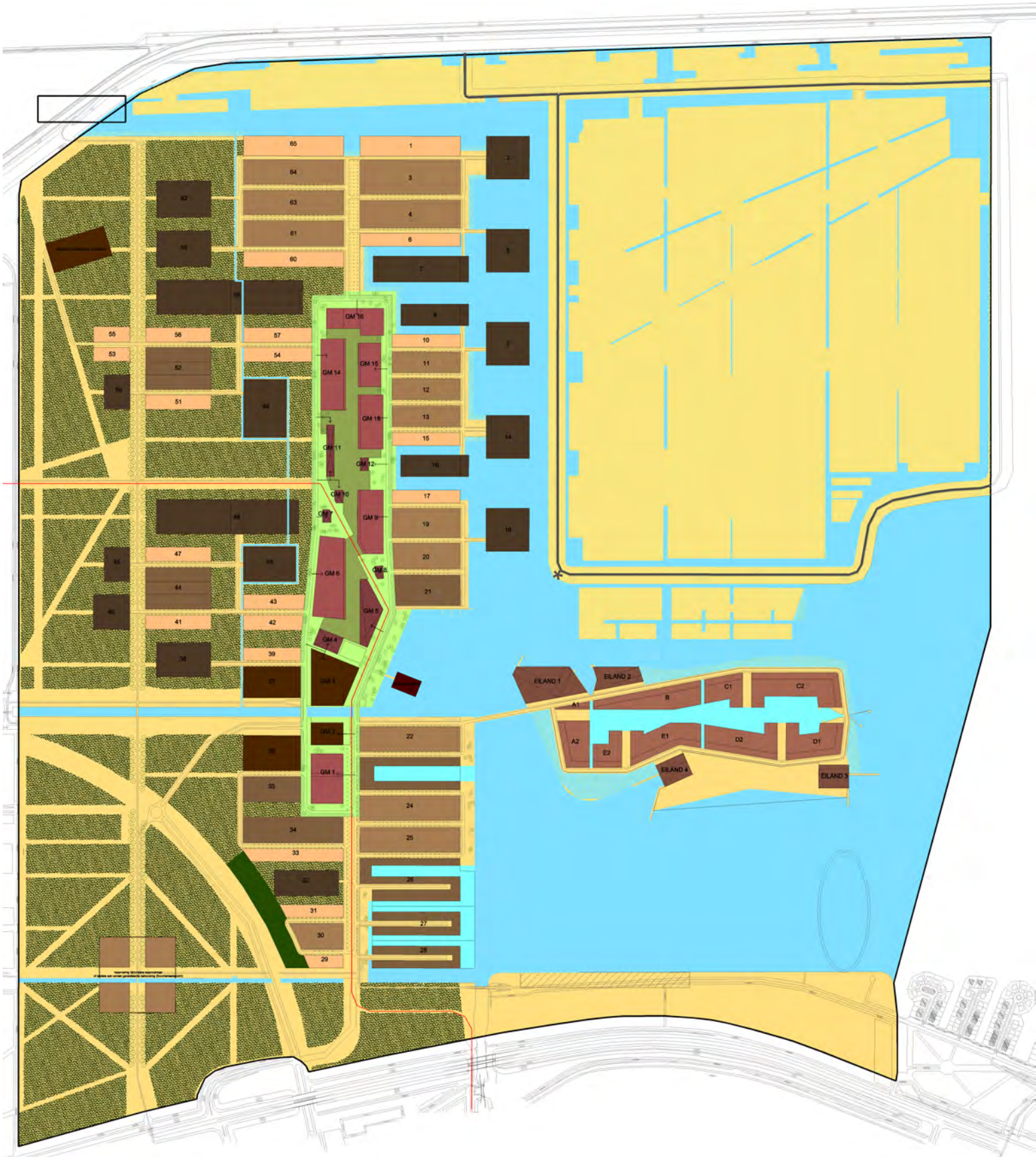




Opbouw Golden Mile

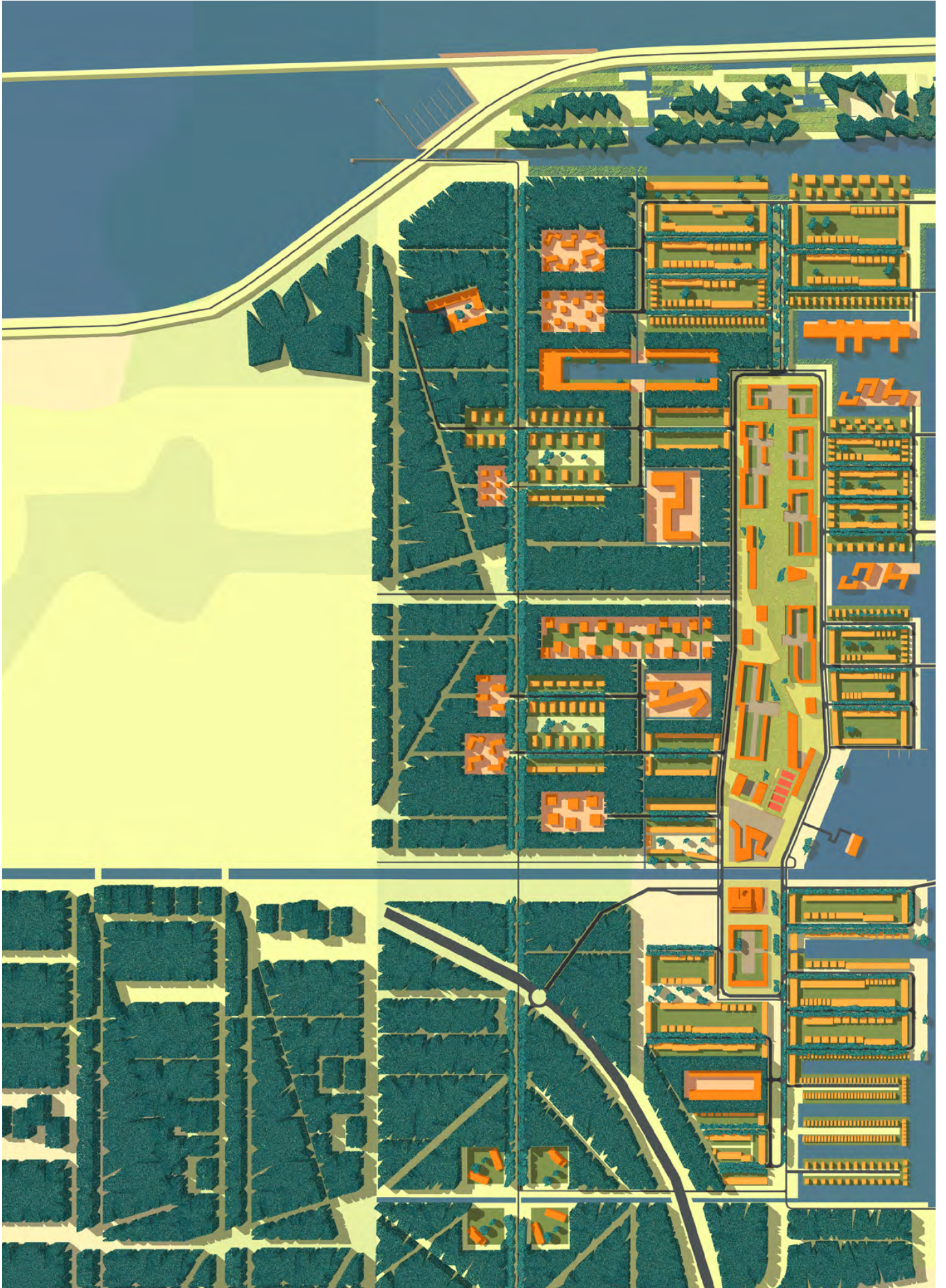


totaal

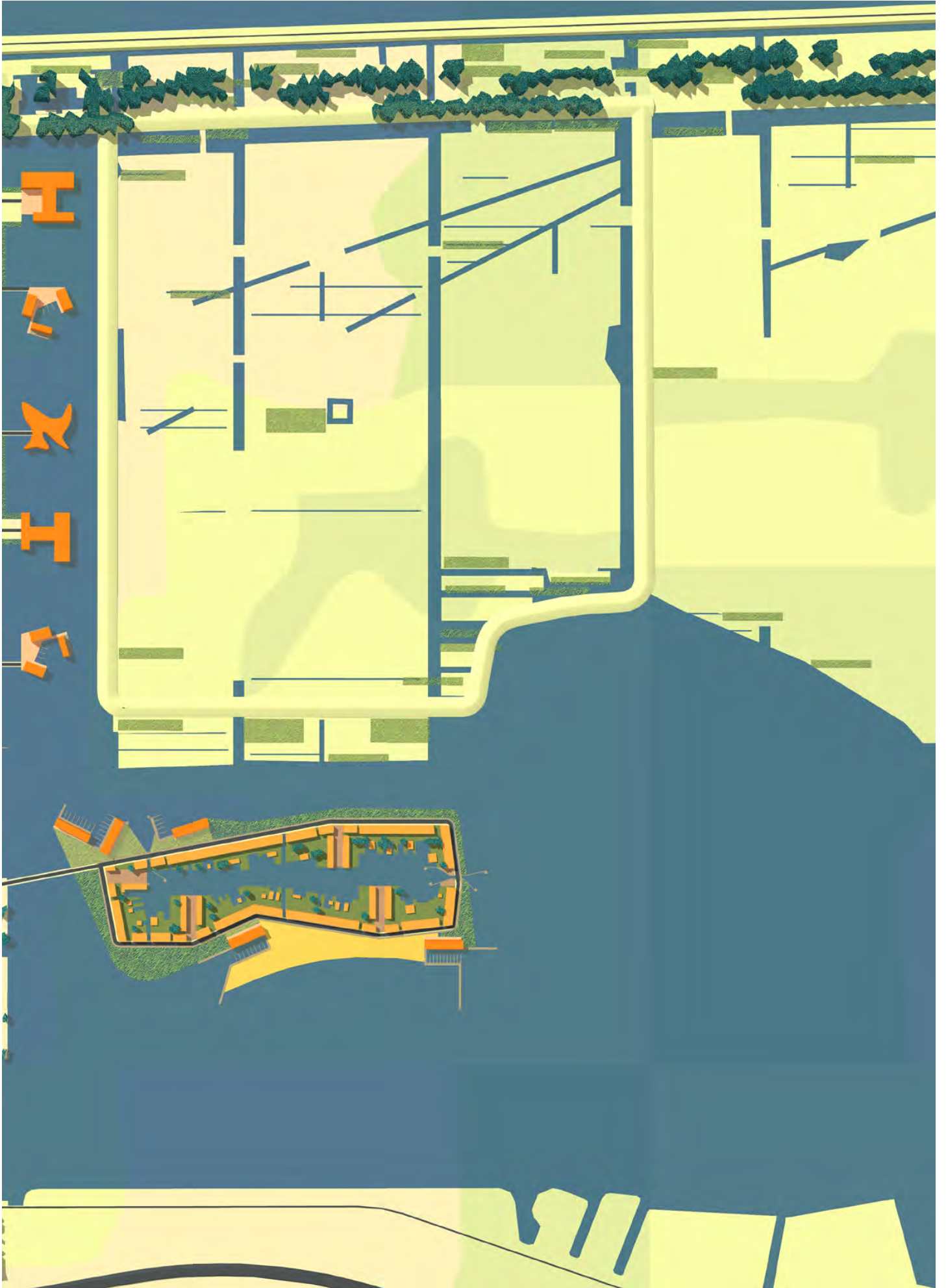


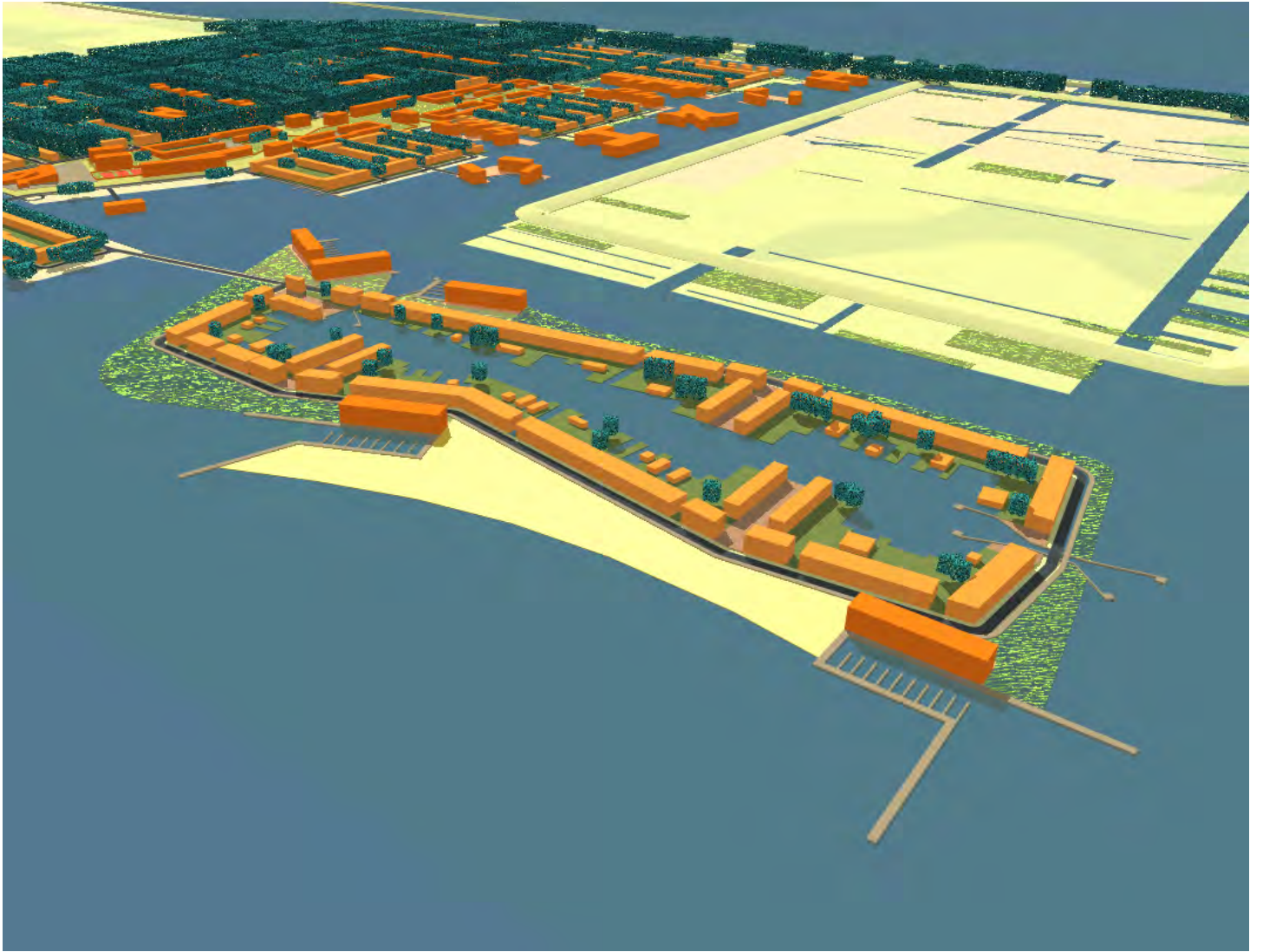
 Aura 2-siders	 Golden mile binnengebied
 Aura blokken	 Golden mile circuit
 Aura blokken rondom collectief binnengebied	 Eiland blok
 Aura clusters	 Eiland clusters
 Golden mile laagbouwclusters	 Bos
 Golden mile gestapelde bouw	 Water
 Voorzieningen	 Water als collectief binnengebied
 Natuur	 Oeverfiltraat
 Riet	 Kunstwerken
 Zandoever	 Ontwikkelingsveldnummering
 Talud	 Plangrens
 Wadi	 Mogelijke fietsroute langs natte graslanden
 Busbaan	 'Onderwaterrijpaard' (golfbreker / opduiking van de bodem)
 Reservering sluis	 Mogelijk uitkijkpunt



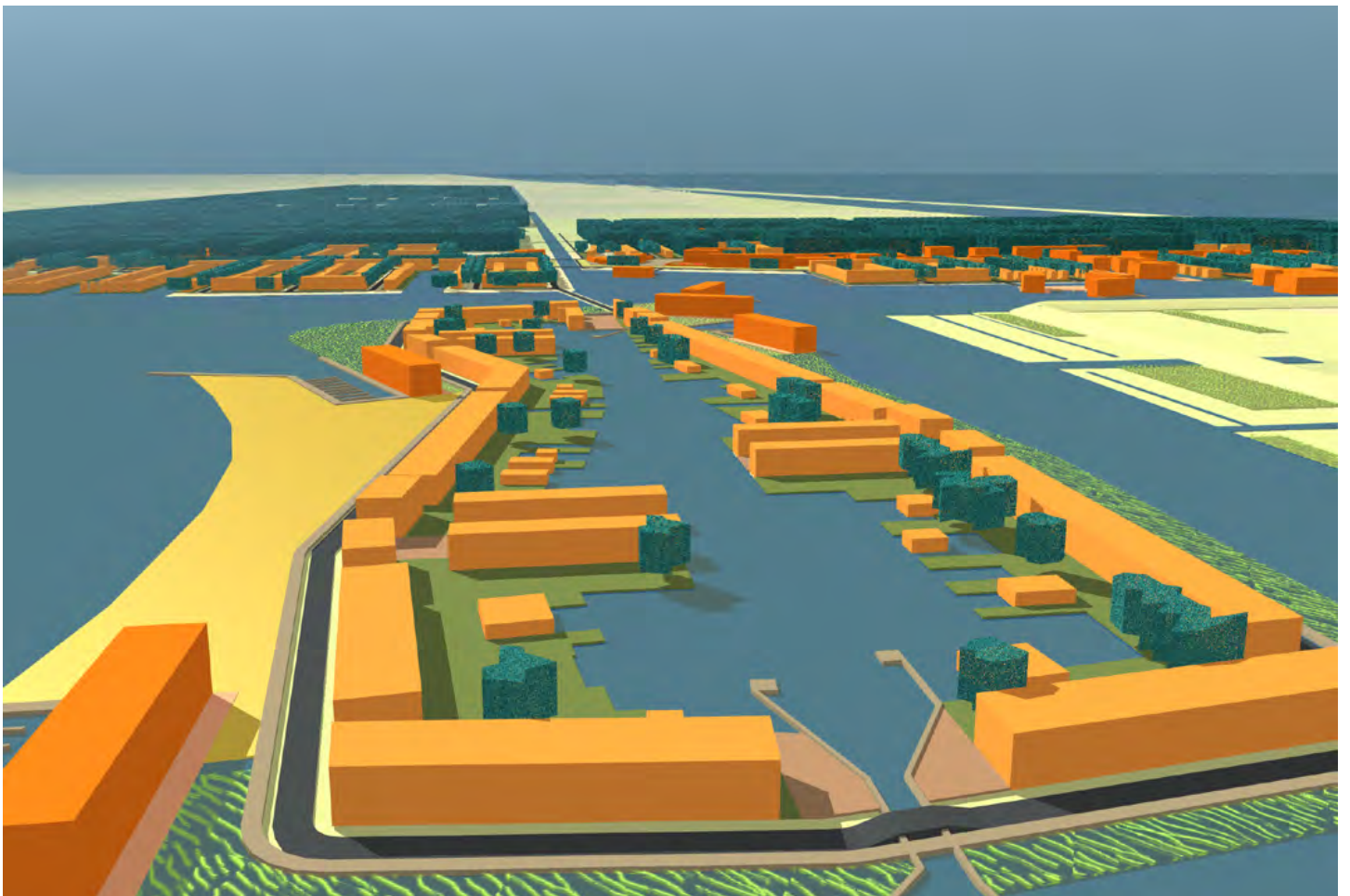
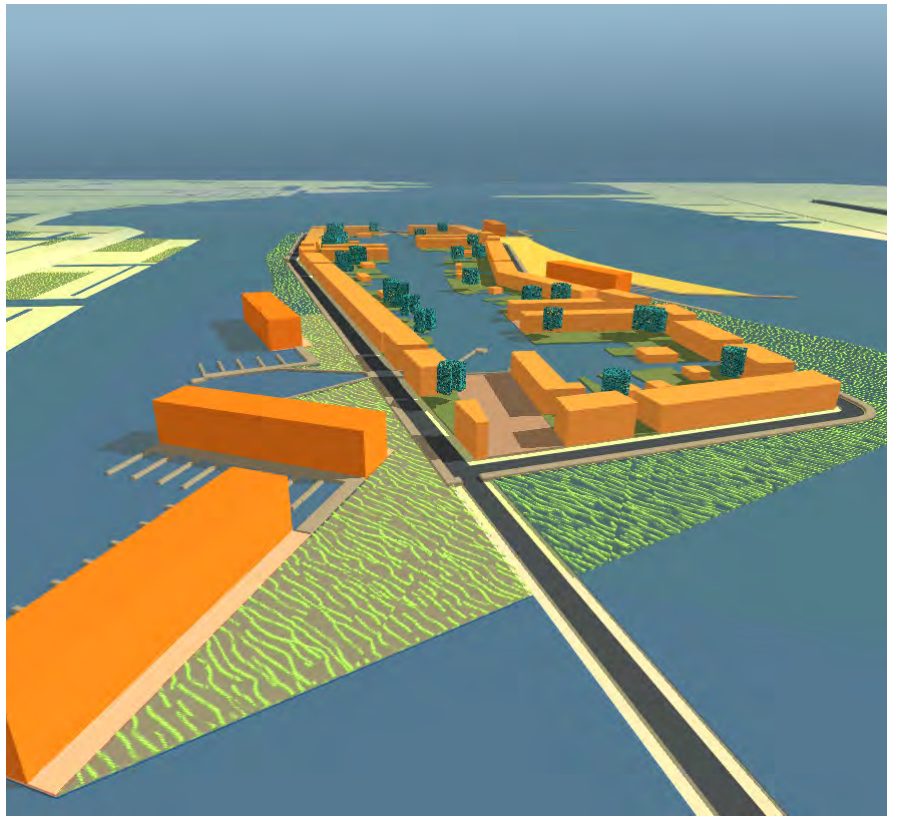




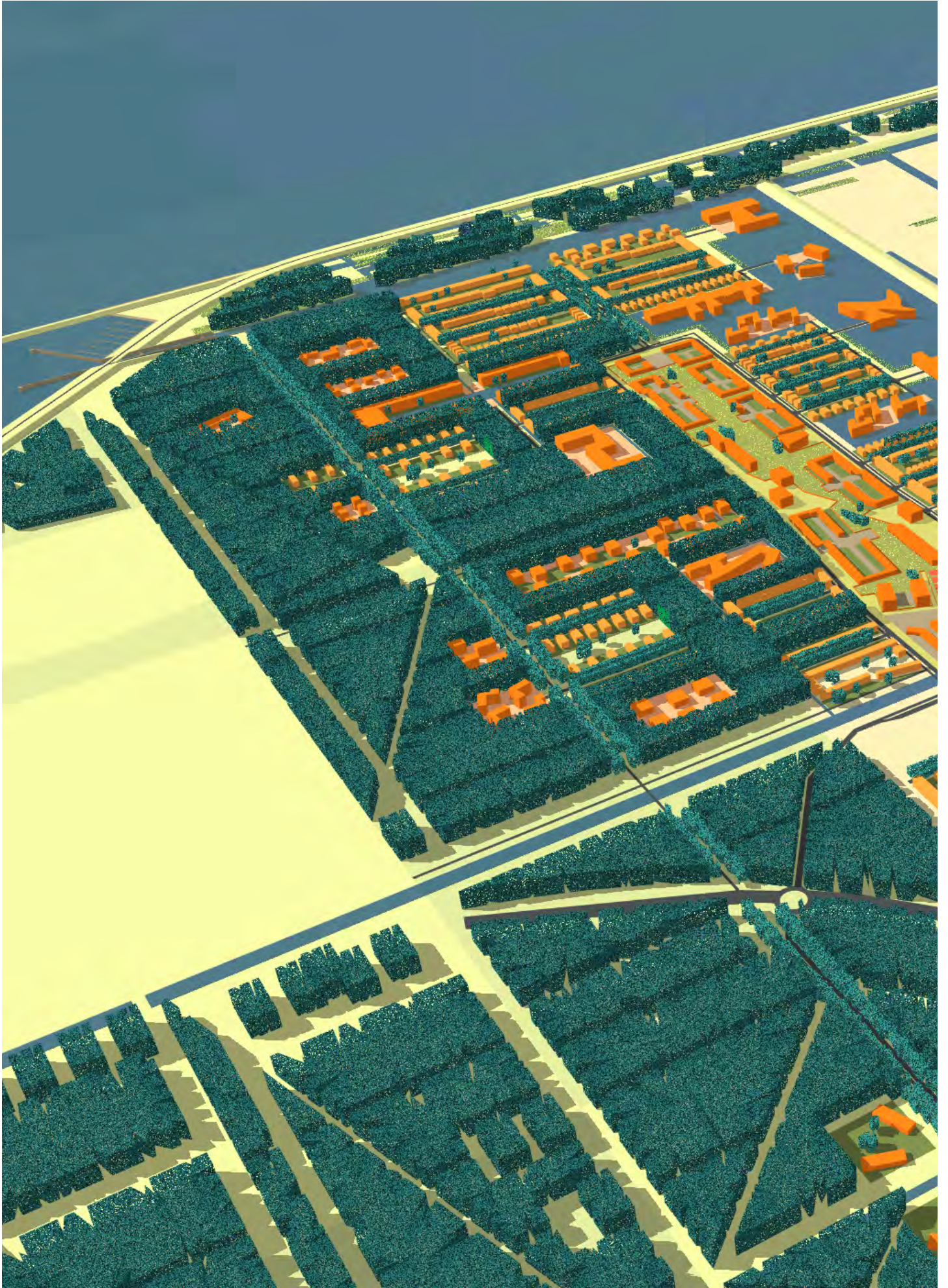




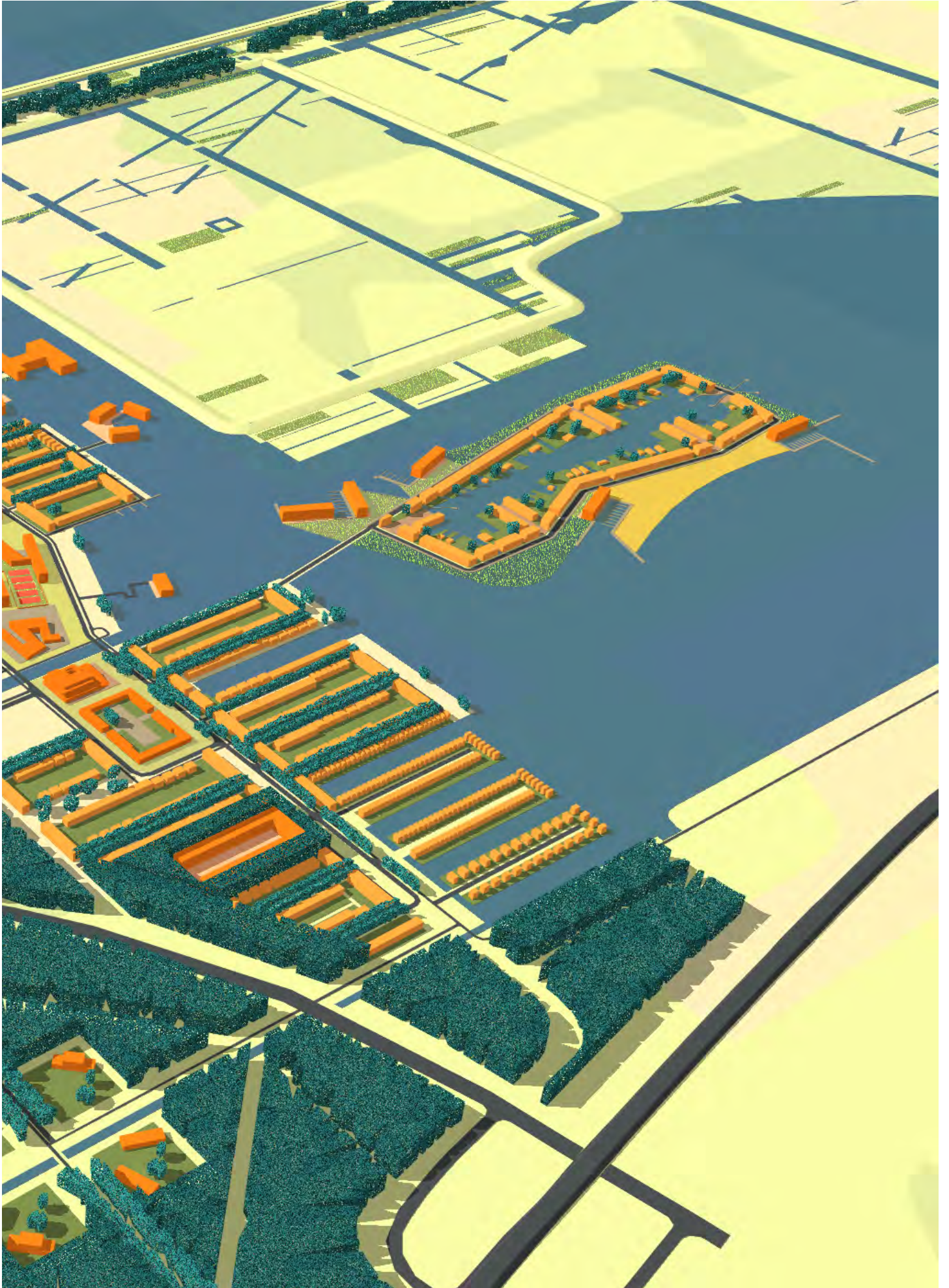




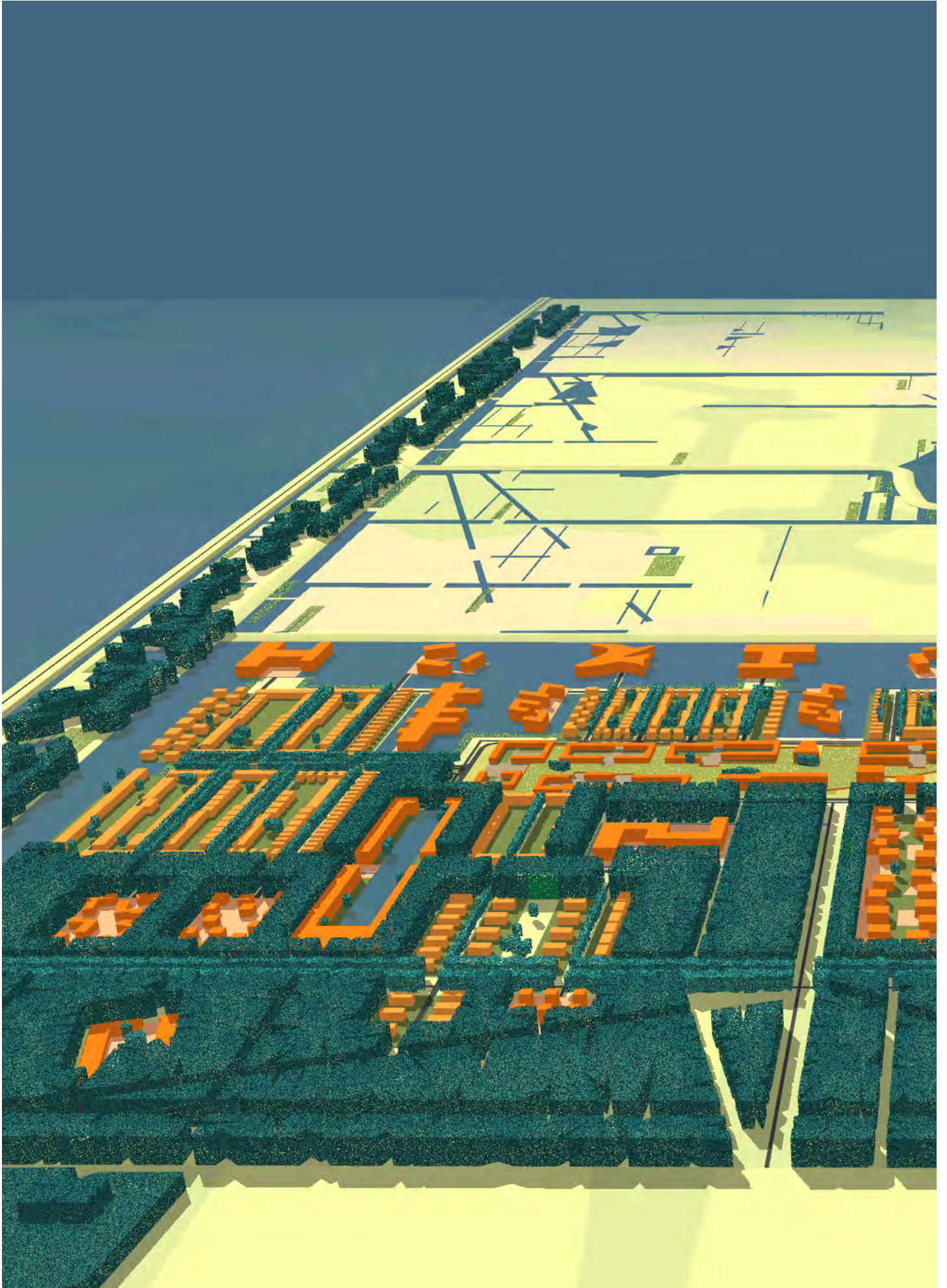




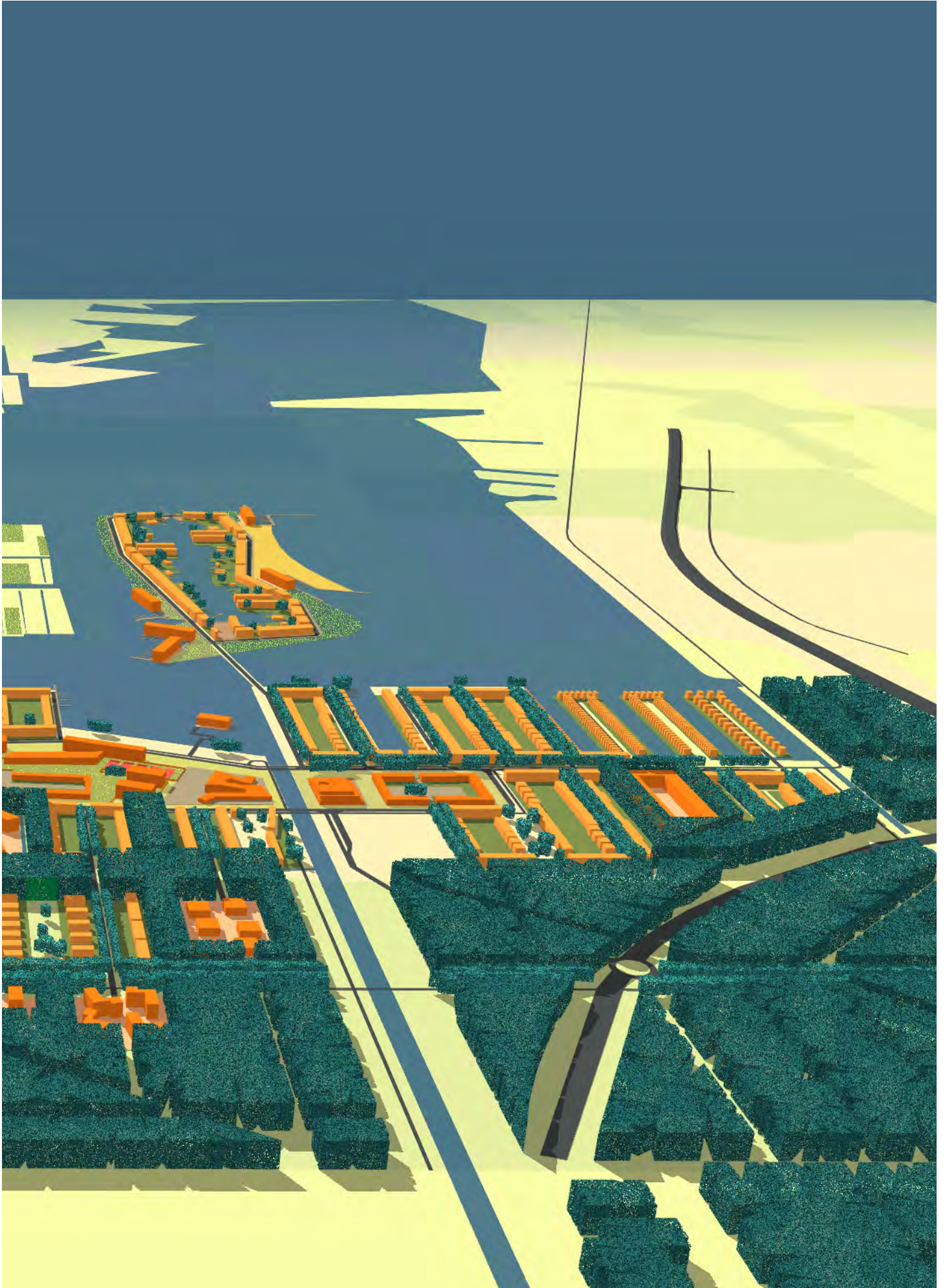














# 4 **STEDENBOUWKUNDIG PLAN - DEELASPECTEN**

## 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende deelaspecten van het stedenbouwkundig plan.

## 4.2 Oppervlakte functies

Noorderplassen-West heeft een omvang van circa 450 ha. Exclusief de reeds aanwezige natte graslanden en de eveneens aanwezige waterrijke ecologische zone resteert circa 311 ha. In het plan voor Noorderplassen-West bestaat circa 46 ha hiervan uit grootschalig oppervlaktewater (uitbreiding Noorderplassen) en circa 88 ha uit bosgebied. Het overige deel van Noorderplassen-West omvat de oeverzone van de uitgebreide Noorderplassen en een woongebied waarin het wonen in geïntegreerde vorm met bos en water voorkomt.

In het programma is voor Noorderplassen-West uitgegaan van circa 107 ha aan uitgeefbare grond. Door voor het woongebied in het plan uit te gaan van circa 21 ha aan extra bos en water, resteert voor woningen en voorzieningen zodoende circa 86 ha aan uitgeefbaar grondoppervlak. Hiervan is het merendeel (97%) gesitueerd in het woongebied van Noorderplassen-West, gevormd door het 'Aura', de 'Golden Mile' en het Eiland. Buiten het woongebied is in de bosstrook 3% van de uitgeefbare grond gesitueerd. Zie hiervoor het volgende overzicht.

Uitgeefbaar grondoppervlak in m <sup>2</sup>					
	Aura	Golden Mile	Eiland	Reserveringen buiten woongebied	Noorderplassen West totaal
Woonfunctie	624541	71900	94543	19600	810584
Voorzieningen	20573	15336	0	9800	45709
Totaal	645114	87236	94543	29400	856293

## 4.3 Woningbouw

### 4.3.1 Aantallen en segmentering

In totaal zijn in het plan 2.706 woningen opgenomen. Dit aantal is exclusief de mogelijk te realiseren woningen op de reserveringslocaties in de bosstrook. In het volgende overzicht is aangegeven hoe





de woningen over de verschillende segmenten zijn verdeeld. Voor de in Almere geldende specificaties per productsegment zie bijlage II.

Segment	Vorm	Aura	Golden Mile	Eiland	Npl.-west totaal	Percentage
0	e.g.w.	255	0	127	382	
	m.g.w.	0	0	0	0	
	(totaal)	(255)	0	(127)	(382)	14%
I	e.g.w.	357	0	27	384	
	m.g.w.	0	61	0	61	
	(totaal)	(357)	(61)	(27)	(445)	16%
II	e.g.w.	232	0	141	373	
	m.g.w.	0	57	0	57	
	(totaal)	(232)	(57)	(141)	(430)	16%
III	e.g.w.	671	129	0	800	
	m.g.w.	0	78	0	78	
	(totaal)	(671)	(207)	0	(878)	33%
IV	e.g.w.	426	145	0	571	
	m.g.w.	0	0	0	0	
	(totaal)	(426)	(145)	0	(571)	21%
Totaal		1941	470	295	2706	100%

Van het totaal aantal woningen is circa 7% gestapeld (196 woningen). Gestapelde woningen (appartementen) zijn in het ontwerp voor Noorderplassen-West opgenomen in de 'Golden Mile'. In het plan zijn ook vrij uitgeefbare kavels opgenomen. Van de bij segment I genoemde aantallen gaat het hierbij om circa 50 kavels die gesitueerd zijn in het 'Aura' en op het Eiland.

Zowel het aantal woningen als de segmentering is overeenkomstig het programma.

Per deelgebied zijn kavels of ontwikkelingseenheden aangegeven met een nauwkeurig bepaald oppervlak en programma. Per ontwikkelingsfase dient een evenredige afspiegeling van het totale programma gerealiseerd te worden (zie voor de fasering hoofdstuk 6). Om optimale condities te garanderen voor de verdere uitwerking zijn afwijkingen van het vastgestelde programma mogelijk binnen de volgende bepalingen:

- \* de afwijking bedraagt maximaal 30% van het totale programma per ontwikkelingsveld
- \* de afwijking betreft de mogelijkheid woningen in een hoger of lager segment te realiseren ten opzichte van het vastgestelde dominante segment
- \* de afwijking betreft de mogelijkheid de verhouding eengezinswoningen/meergezinswoningen aan te passen
- \* het per fase vastgestelde programma met de evenredige differentiatie dient te allen tijde gerealiseerd te worden

#### 4.3.2 Woningen voor doelgroepen

Uitgaande van het programma zijn in het plan voor Noorderplassen-West geen woningen voor specifieke doelgroepen opgenomen. Overigens is de gestapelde woningbouw in de 'Golden Mile' met de nabije ligging van voorzieningen, bij uitstek geschikt voor bewoning door senioren. Hierbij verdienen flats (primaire woonfuncties op één en de zelfde bouwlaag) de voorkeur.



#### 4.3.3 Bijzondere woningtypen

Voor het woongebied Noorderplassen-West staat het thema bijzondere woonvorm centraal. Het voor-nemen is om in samenwerkingsverband tussen gemeente en marktpartijen bijzondere woonvormen uit te werken via een gebiedsgericht beeldkwaliteitsplan, waarbij verschillende sferen worden aange-geven. Met name de woonbebouwing die in clusters gerealiseerd wordt, kan bij de uitwerking een speciaal thema meekrijgen. Woningen op de hoeken van de lanen langs het 'circuit' worden uitge-voerd als woningen met praktijkruimte of als woonwerk-eenheden. De woonfunctie blijft hierbij overi-gens primair.

Buiten het woongebied is in de bosstrook een reserveringslocatie met woonbestemming opgenomen. Op deze plek is ruimte voor bijzondere woonvormen of andere aan wonen gerelateerde bebouwing. Uitwerking hiervan vindt in een latere fase plaats.

#### 4.4 Voorzieningen

In het plan is circa 4,6 ha grondoppervlak aan voorzieningen opgenomen. In het volgende overzicht is aangegeven om welke voorzieningen het hierbij gaat.

Voorziening	Terreinopp. Inm2
Onderwijslocatiemet:	9954
- 10klassigebasisschoolinclusiefpeuterspeelzaal (1385m2b.v.o.)	
- 20klassigebasisschool (2385m2b.v.o.)	
- sportzaal (910m2b.v.o.)	
- peuterspeelzaal / buitenschoolseopvang (250m2b.v.o.)	
Locatie voor complex met:	3882
- supermarkt (1000 - 1500 m2 b.v.o.)	
- additionelefuncties	
- woningen	
Horecagelegenheid	1500
Locatiemet:	9685
- gezondheidscentrum (1000 m2 b.v.o.)	
- voorzieningenreservering voor oa.	
noodlokalen voor 9 groepen (740 m2 b.v.o.)	
noodlokalen voor 6 groepen (500 m2 b.v.o.)	
kindercentrum (800m2 b.v.o.)	
- schoolwoningen voor 12 groepen leerlingen (980 m2 b.v.o.)	
Voorzieningenreserveringslocatievoor oa.:	10888
- kindercentrum (800m2 b.v.o.)	
Voorzieningenreserveringslocatiebuitenhetwoongebied (bosstrook) voor:	9800
- maatschappelijke doeleinden en horeca	
Mogelijkuitkijkpuntbuitenhetwoongebied (nattegraslanden)	-
Totaal	45709

#### 4.4.1 *Onderwijs*

De in Noorderplassen-West opgenomen onderwijsvoorzieningen zijn omvangrijker dan in het programma staat aangegeven. In het programma gaat het om 24 permanente klaslokalen en 21 tijdelijke voorzieningen. De uitbreiding tot 30 permanente lokalen en 27 tijdelijke voorzieningen is het gevolg van de groepsgruotteverkleining binnen het Almeerse onderwijs.

In het ontwerp voor Noorderplassen-West zijn overeenkomstig het programma 2 basisscholen opgenomen. Hierbij gaat het om een 10 klassige oecumenische school (met peuterspeelzaal) en om een 20 klassige openbare school. De basisscholen zullen tezamen met een sportzaal en een peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang op één onderwijslocatie gerealiseerd worden. Uitgaande van normcijfers is voor dit kwartet voorzieningen, met een totaalvloeroppervlak van 4.930m<sup>2</sup>, een terrein benodigd van 10.665m<sup>2</sup>. Door uit te gaan van beperkt meervoudig grondgebruik kan volstaan worden meteen kavelomvang van 9.954m<sup>2</sup>.

De 'onderwijslocatie' is centraal in Noorderplassen-West gesitueerd (voorzieningsgebied) en is voor alle vormen van verkeer goed bereikbaar. Bij de locatie zullen maatregelen getroffen worden om het wegbrengen/ophalen per auto goed te regelen. In de inrichtingsplannen worden deze maatregelen nader geconcretiseerd.

Behalve de 30 permanente lokalen worden er in Noorderplassen-West ook tijdelijke onderwijsvoorzieningen gerealiseerd. Hierbij gaat het om 15 noodlokalen (9 plus 6 reserveringen) en om 12 zogenaamde schoolwoningen. De schoolwoningen (980m<sup>2</sup> b.v.o.) zullen in eerste instantie gebruikt worden als klaslokaal en te zijner tijd toegevoegd worden aan het woningbestand. Hierbij gaat het om reguliere woningbouw in het 'Aura'. Voor de noodlokalen (1.240m<sup>2</sup> b.v.o.) wordt uitgegaan van een terreinoppervlak van 2.510m<sup>2</sup>. Zowel de noodlokalen als de schoolwoningen worden gerealiseerd op de voorzieningslocatie direct ten noorden van de Hoge Wetering. Deze locatie ligt nabij de scholen.

#### 4.4.2 *Welzijn*

##### Kinderopvang

In het ontwerp voor Noorderplassen-West is, overeenkomstig het programma, een mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang. Deze welzijnsvoorziening zal bij de basisscholen gerealiseerd worden. Aanvullend op het programma zijn de peuterspeelzaal in de oecumenische basisschool en de reservering voor 2 kindercentra (particuliere initiatieven voor kinderopvang 0-12 jarigen), waarmee wordt ingespeeld op recente ontwikkelingen op het gebied van kinderopvang. Op beide voorzieningen-reserveringslocaties in het woongebied zal een kindercentrum gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor dient uitgegaan te worden van een terreinreservering van 2 x 1.250m<sup>2</sup>.

##### Gezondheidscentrum

In het voorzieningsgebied van Noorderplassen-West is op de voorzieningslocatie direct ten noorden van de Hoge Wetering een gezondheidscentrum opgenomen. In dit gezondheidscentrum, in gebruik te nemen door Zorggroep Almere (voorheen Stichting EVA/Delta) of een marktpartij, zullen een consultatiebureau, alle eerstelijnsdisciplines en een apotheek opgenomen worden (circa 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o.). De locatie is voor alle vormen van verkeer goed bereikbaar.

Het gezondheidscentrum is voor Noorderplassen-West geen programma-eis, maar is op aangeven van ondermeer Zorggroep Almere in het plan opgenomen. Bij het gezondheidscentrum is ruimte beschikbaar voor mogelijke vrijevestigde artsen en tandartsen. Overigens kunnen vrijevestigde artsen en tandartsen ook elders in het woongebied praktizeren. Zo zullen de woningen op de hoeken van de lanen langs het 'circuit' ondermeer worden uitgevoerd als woningen met praktijkruimten. De woonfunctie dient hierbij echter primair te zijn.

#### 4.4.3 Sport en recreatie

##### Sport

Overeenkomstig het programma zijn in het ontwerp voor Noorderplassen-West geen sportvoorzieningen opgenomen. Hiervoor dient de bevolking gebruik te maken van de voorzieningen elders in de gemeente. Voetbal-, tennis- en hockeyvelden zijn in de directe nabijheid van Noorderplassen-West gesitueerd.

##### Recreatie

Het plan voor Noorderplassen-West voorziet in een aanzienlijke uitbreiding van de Noorderplassen. Een groot deel van de woningen in Noorderplassen-West is aan het water geprojecteerd. Toekomstige bewoners kunnen dan ook optimaal gebruik maken van de Noorderplassen als waterrecreatiegebied. Ook de oevers van de plassen zijn overigens recreatief interessant. Zo zullen bij de baai, de locatie waar de 'Golden Mile' grenst aan de Noorderplassen, aanlegmogelijkheden voor kleine boten in combinatie met een horecagelegenheid gerealiseerd kunnen worden. De oevers van de plassen zullen overigens niet ingericht worden als 'zwemstrand' of 'zwem-oever' en zullen zodoende niet voldoen aan gemeentelijke en provinciale (veiligheids-)normen voor officiële zwem- en strandvoorzieningen.

De waterrecreatie in Noorderplassen-West blijft niet beperkt tot de Noorderplassen. Overeenkomstig het programma is in het plan een vaarroute opgenomen voor de kleine scheepvaart (roeiboten, kano's, etc.) van de Noorderplassen naar het Pampushout. Hierbij gaat het om de Hoge Wetering. De doorvaarhoogte bedraagt hier 2.70 m. Uiteraard kan ook de Noorderleedetocht voor de 'kleine waterrecreatie' gebruikt worden.

Door de woonbebouwing door middel van een waterloop te scheiden van de ecologische verbindingzone en de natte graslanden, wordt in het plan rekening gehouden met de mogelijke komst van een staande-mastroute van 30 meter breedte (inclusief taluds) tussen de Noorderplassen en Pampushaven. Om de route mogelijk te maken is onder meer een sluis vereist en dient de vaarroute ten minste een diepte te hebben van 2,5 meter. Aanleg en financiering van de sluis vallen buiten de kaders van het Ontwikkelingsplan Almere Noorderplassen-West. Besluitvorming hierover vindt separaat plaats.

In het ontwerp voor Noorderplassen-West zijn allerlei fiets- en wandelpaden opgenomen. De paden sluiten aan op het netwerk van paden in het omliggende gebied. Evenals de uitgebreide Noorderplassen en de waterlopen, zijn ook de fiets- en wandelpaden binnen Noorderplassen-West voor recreatie van belang. Dit geldt in het bijzonder voor een voorgestelde fietsroute langs de natte graslanden. Dit mogelijke fietspad loopt van de dijk tot aan het pad aan de zuidkant van het natuur-

gebied De Lepelaarplassen. Langs dit pad is nabij het woongebied van Noorderplassen-West tevens een uitkijkpunt voorzien. Overleg over pad en uitkijkpunt wordt gevoerd met Stichting Flevolandschap.

#### 4.4.4 *Detailhandel*

Overeenkomstig het programma is in het plan voor Noorderplassen-West een supermarkt (1.000 - 1.500 m<sup>2</sup> b.v.o.) opgenomen. De locatie voor de supermarkt ligt in het voorzieningengebied en is goed bereikbaar. In combinatie met de supermarkt zullen tevens woningen gerealiseerd worden. Op het terrein van dit gemengde project is overigens nog ruimte beschikbaar om mogelijke additionele functies als cafetaria, kapsalon of dierenarts toe te voegen. Het parkeren geschiedt op eigen erf, waarbij door de menging van functies dubbelgebruik van parkeergelegenheid mogelijk wordt. Maatregelen om de overlast bij het gecombineerde supermarkt/woon-project door bevoorradings- en ander bestemmingsverkeer te beperken, worden in de nog op te stellen inrichtingsplannen uitgewerkt.

#### 4.4.5 *Horeca*

In het ontwerp voor Noorderplassen-West is in de baai van de uitgebreide Noorderplassen een horecavoorziening opgenomen. De horecavoorziening past in het programma voor Noorderplassen-West. Het betreft hier een horecalocatie op palen in het water (1.500 m<sup>2</sup>), met de mogelijkheid om kleine boten aan te leggen. Bij de horeca-voorziening zal sprake zijn van gericht parkeren. In het openbaar gebied is daarvoor ruimte aanwezig. Uitwerking van het parkeren bij de horeca vindt in een latere fase plaats. De weergegeven 1.500 m<sup>2</sup> voor de horecalocatie is exclusief parkeren.

#### 4.4.6 *Reserve*

De ervaring leert dat de behoefte aan voorzieningen vooraf niet altijd exact ingeschat kan worden. Bovendien is de behoefte in de tijd aan verandering onderhevig en kunnen zich onvoorziene vestigingsaanvragen aandienen. Daarom zijn in het plan voor Noorderplassen-West verschillende 'reserve-locaties' voor voorzieningen opgenomen. Hierbij gaat het om een locatie in het noordwestelijke deel van de bosstrook (maatschappelijke voorzieningen en horeca) en om nog beschikbare ruimte op de voorzieningenlocaties in het voorzieningengebied. De op termijn beschikbaar komende gronden van de noodlokalen behoren eveneens tot het reserve-areaal. Het uitgeefbaar terrein van de locatie in de bosstrook bedraagt 9.800 m<sup>2</sup>, met een maximaal te bebouwen oppervlak van 4.000 m<sup>2</sup>. Meerdere kavelvormen/kavels zijn hier mogelijk, waarbij de ontsluiting, afhankelijk van de voorziening(en), nader bepaald zal worden.

### 4.5 **Bedrijvigheid**

In het programma is gesteld dat locaties voor bedrijfsvestigingen en kantoren in Noorderplassen-West niet benodigd zijn. In het plan zijn dan ook geen specifieke locaties opgenomen voor kantoren en bedrijven. Wel zal het mogelijk zijn om een deel van de woonruimte (maximaal 25% van het vloeroppervlak) te benutten als praktijkruimte of kantoor aan huis. De woonfunctie blijft hierbij dus primair. In het woongebied van Noorderplassen-West zullen de woningen op de hoeken van de lanen langs het 'circuit' ondermeer worden uitgevoerd als woonwerk-eenheden.



## 4.6 Verkeer en vervoer

### 4.6.1 Autoverkeer

#### Ontsluiting

De hoofdontsluiting van Noorderplassen-West vindt, overeenkomstig het programma, plaats via de Hogering en loopt via de in noordwestelijke richting te verlengen Eilandendreef (tracé richting Almere Pampus). In de bosaanplant is hiermee destijds rekening gehouden. Na circa 800 meter vanaf de Hogering is in het plan een afslag aanwezig voor zowel de reserveringslocatie in de zuidelijke bosstrook als het woongebied van Noorderplassen-West. Vooralsnog eindigt de 'verlengde Eilandendreef' bij deze afslag.

Vanaf de hoofdontsluitingsweg wordt het autoverkeer via een buurtweg het woongebied in geleid. De buurtweg verbindt de hoofdontsluiting met het 'circuit', het wegstelsel rondom de 'Golden Mile'. Het verkeer wordt vanaf deze binnenring verder vertakt in oostwest getraceerde woonstraten. De buiten het woongebied gesitueerde reserveringslocatie in het noordwestelijke deel van de bosstrook takt hierop aan. De verbinding met het Eiland wordt gevormd door een brug op palen. Op het eiland zelf verbinden bruggen beide eilanddelen. Hierbij gaat het om een vaste brug aan de westzijde en een beweegbare brug aan de oostzijde van het eiland.

De Noorderleedeweg wordt ten westen van de woonbebouwing aan de zuidoever van de Noorderplassen voor het autoverkeer afgesloten. De huidige toegangsweg tot het gebied Noorderplassen-West is in de toekomstige situatie dan ook alleen toegankelijk voor het langzaam verkeer.

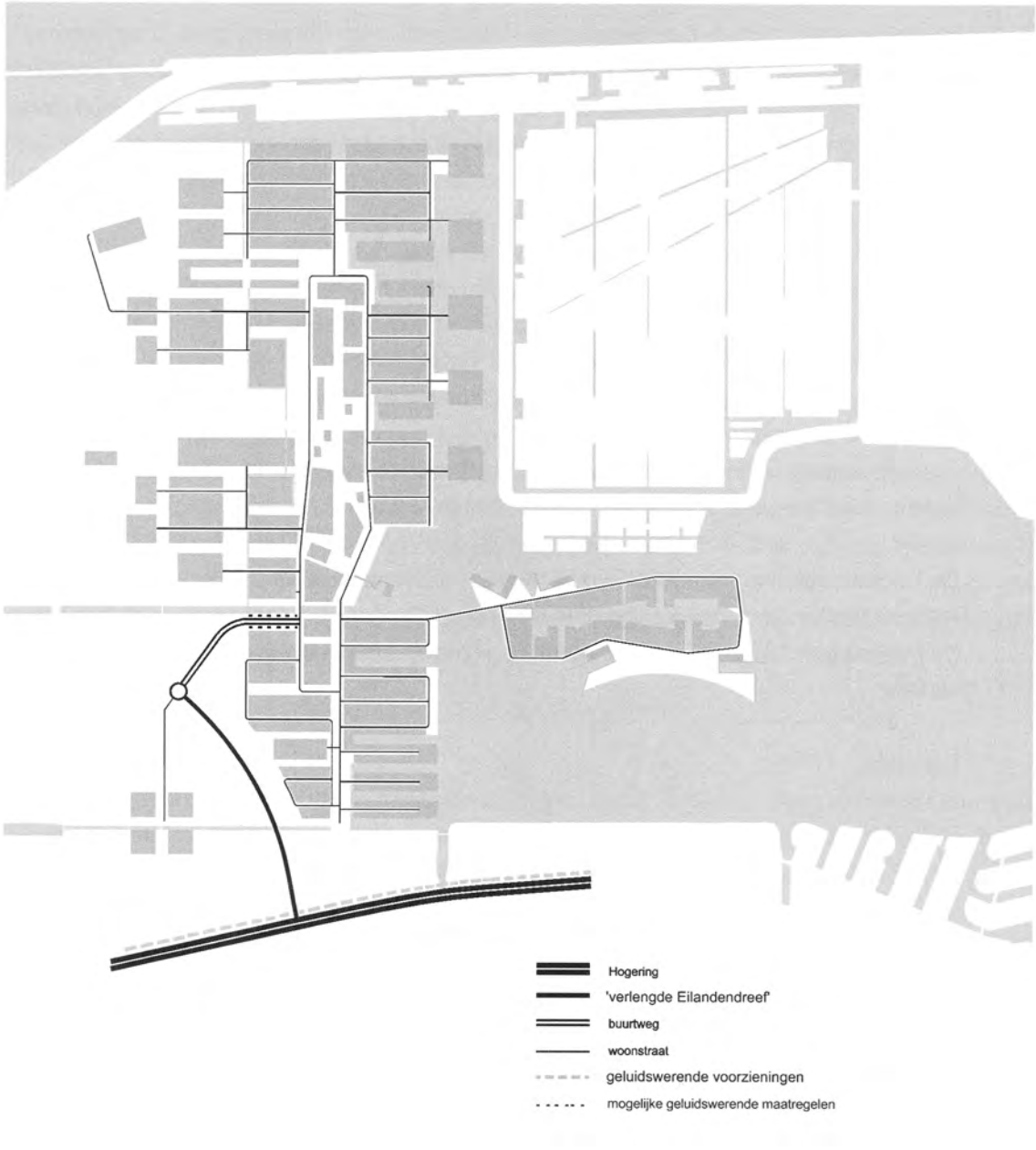
#### Parkeren

Voor Noorderplassen-West geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

In de straten van het 'Aura' wordt per woning 1 plaats op eigen terrein gerealiseerd en 0,5 plaats op de openbare weg. Om bij de uitwerking het groene karakter van de lanen in het 'Aura' te garanderen, worden hierbij de volgende principes voor het parkeren gehanteerd:

- \* langs de lanen wordt maar aan één zijde langsgeparkeerd; in de voortuinen zijn geen carports toegestaan, tenzij de voortuinen dieper zijn dan 10 meter en een carport of garage onverbreekelijk deel uitmaakt van de bebouwing
- \* bij diepe kavels worden parkeerstraten aangelegd aan de achterzijde van de kavel waar geclusterd dan wel individueel op eigen terrein geparkeerd kan worden
- \* bij aaneengesloten bebouwing op minder diepe kavels worden parkeerpockets aangelegd

Bij de clusters in het bos en in het water en bij de wooncomplexen in de 'Golden Mile' worden 1,5 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd. Om de kwaliteit van het domein en de collectieve tuin te garanderen wordt in de 'Golden Mile' 1 plaats per woning in een in het gebouw of landschap geïntegreerde parkeervoorziening gerealiseerd; 0,5 plaats per woning wordt hierbij gerealiseerd op het eigen domein.



Ontsluiting en geluidswerende voorzieningen

Op het Eiland wordt per serie woningen een geïntegreerde parkeeroplossing gerealiseerd. Bezoekersparkeren vindt hierbij plaats op de rijbaan en in speciale parkeerpockets. Ook bij de appartementencomplexen wordt gebouwgewijs het parkeren geïntegreerd.

Het parkeren bij voorzieningen geschiedt zo veel mogelijk op eigen terrein. Bij de horeca-voorziening (op palen in het water) zal sprake zijn van gericht parkeren. In het openbaar gebied is daarvoor ruimte aanwezig. Het parkeren bij de onderwijsvoorzieningen vindt niet op eigen terrein plaats, maar in het openbaar gebied. Het aantal parkeerplaatsen bij de voorzieningen zal aan de hand van normcijfers in een latere fase bepaald worden. Hierbij wordt zo veel mogelijk uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

#### Bereikbaarheid voorzieningen

De in het woongebied opgenomen voorzieningen zijn alle via het 'circuit' ontsloten.

#### Snelheid

De wegen in het woongebied van Noorderplassen-West krijgen alle een 30 km/uur-status. Voor de buurtweg ('verlengde Eilandendreef' - 'circuit') en de hoofdontsluitingsweg ('verlengde Eilandendreef') wordt uitgegaan van 50 km/uur. Snelheidsremmende maatregelen, zoals drempels en wegversmallingen, worden in de nog op te stellen inrichtingsplannen nader uitgewerkt.

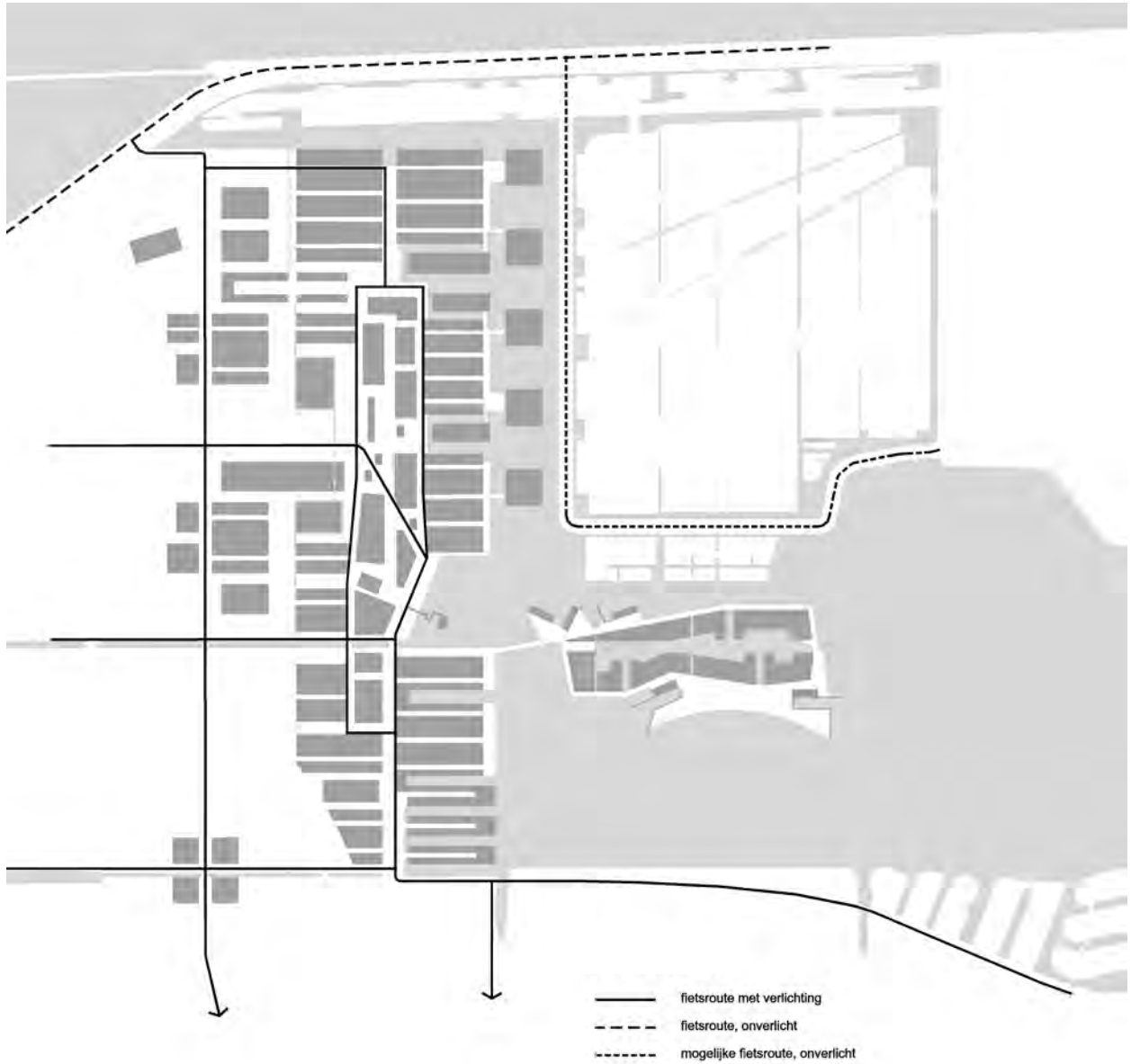
### 4.6.2 *Openbaar vervoer*

In de Ruimtestudie Westflank Almere is een vrijliggende busbaan voorzien van Almere Stad-Kruidenwijk (via de onderdoorgang Hogering naast de Beatrixsluis) naar Almere Pampus. Het tracé voert door Noorderplassen-West. Overeenkomstig het programma is in het ontwerp voor Noorderplassen-West rekening gehouden met de voorziene busbaan. In het plan is het tracé opgenomen. Het tracé voert vanuit zuidelijke richting centraal door het woongebied Noorderplassen-West. Ook het voorzieningengebied ligt aan deze voorziene busroute. Ten noorden van de Hoge Wetering wordt het tracé van de busbaan in westelijke richting omgebogen en vervolgt het zijn weg naar de toekomstige woonkern Almere Pampus. Toekomstige bushaltes zijn gepland in het voorzieningengebied en noordelijker in de 'Golden Mile'.

De busbaan wordt in eerste instantie aangelegd tot aan de noordelijke bushalte. Verdere aanleg west-waarts is afhankelijk van de ontwikkelingen in het gebied ten westen van Noorderplassen-West. Momenteel wordt onderzocht of (en zo ja hoe) Noorderplassen-West, vooruitlopend op ontwikkelingen in Almere Pampus, in de lijnvoering van de stadsdienst kan worden opgenomen. De busbaan door het woongebied kan in elk geval gebruikt worden als calamiteitenroute en gedurende het bouwproces als route voor het bouwverkeer.

### 4.6.3 *Fietsverkeer*

Het plan voor Noorderplassen-West wordt gekenmerkt door een fijnmazig netwerk van fietsroutes. Het merendeel van deze routes is uitgevoerd als vrijliggend fietspad. Alleen in het noordelijk deel van Noorderplassen-West is, uitgaande van het verkeersluwe karakter, een fietsroute via woonstraten getraceerd. Daar waar fietspaden het wegennet kruisen, zullen de oversteken uitgevoerd worden conform gemeentelijke richtlijnen.





Het netwerk van fietsroutes is aangesloten op de dijk (noordzijde) en via verschillende oostwest-routes op het Da Vincipad (westzijde). Het reeds bestaande Michelinpad is als oostwest-route opgenomen en zorgt voor een doorgaande verbinding met de gebieden aan weerszijden van Noorderplassen-West (Pampushout en zuidoever Noorderplassen). Het Michelinpad zal de 'verlengde Eilandendreef' ongelijkvloers kruisen en aan de oostzijde aansluiten op de Noorderleedeweg. De Noorderleedeweg zal in de toekomstige situatie ten westen van de huidige bebouwing op de zuidoever van de Noorderplassen overigens alleen voor het langzaam verkeer toegankelijk zijn. Via het Largopad en het Beatrixpad (zuidzijde) staat Noorderplassen-West voor het langzaam verkeer rechtstreeks in verbinding met Almere Stad.

Het 'circuit' is voorzien van vrijliggende fietspaden en is opgenomen in het netwerk van fietsroutes. Het 'circuit' staat aan de zuidzijde in verbinding met het Michelinpad en het Beatrixpad en geeft via 2 oostwest getraceerde routes aansluiting op het Da Vincipad. Deze oostwest-routes kruisen de boslaan, de fietsroute in het verlengde van het Largopad die doorloopt tot de Oostvaardersdijk. Vanaf de noordzijde van het 'circuit' loopt bovendien een fietsroute via woonstraten naar deze boslaan.

In het plan voor Noorderplassen-West wordt gestreefd naar een mogelijk te realiseren fietspad aan de rand van de natte graslanden. Hierbij gaat het om een fietspad dat aansluit op het pad aan de zuidkant van het natuurgebied De Lepelaarplassen. Met Stichting Flevolandschap wordt hierover overleg gevoerd.

Afgezien van de gewenste fietsroute langs de natte graslanden zijn alle fietsroutes in Noorderplassen-West van verlichting voorzien. Dit geldt dus ook voor de belangrijke langzaam-verkeersverbindingen richting Almere Stad via het Largopad, het Beatrixpad en de Noorderleedeweg. Dit gebeurt overeenkomstig de 'Aanbevelingen voor openbare verlichting' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde' (NSVV).

Afgezien van het mogelijke recreatieve fietspad langs de natte graslanden zijn de vrijliggende fietspaden in het gebied Noorderplassen-West voorzien van dichte verharding. Ook het buiten het plangebied vallende Da Vincipad, nu nog een schelpenpad, zal voorzien moeten worden van een dichte verharding. Hoewel het Da Vincipad buiten het plangebied ligt, zal verbetering van deze route worden meegenomen in dit ontwikkelingsplan.

#### 4.6.4 *Voetgangersverkeer*

Overeenkomstig het programma krijgen de voetpaden in Noorderplassen-West een voldoende breed profiel. Uitgegaan wordt van een minimale breedte van 2 meter. Alle wegen in Noorderplassen-West, met uitzondering van de 'verlengde Eilandendreef' en de buurtweg van de dreef tot aan het 'circuit', worden voorzien van voetpaden.









## 4.7 Openbaar gebied

### 4.7.1 *Groen*

De landschappelijke structuur van het woongebied in Noorderplassen-West met bos, water en de 'Golden Mile' zorgt voor herkenning en identiteit. De 'Golden Mile' is een parkachtige zone met woongebouwen. Vanuit het binnengebied zijn lange zichtlijnen mogelijk op bos, water en dijk. De randen van het woongebied met de Noorderplassen zijn verschillend ingericht. In het noorden liggen ecologische oevers die grotendeels zijn uitgegeven en in het zuiden liggen grasbermen met beschoeiing die openbaar zijn. Op de plek waar de 'Golden Mile' grenst aan de Noorderplassen is de oever een flauw aflopend grastalud met een beschoeiing. De Hoge Wetering heeft een grastalud met alleen tussen de twee bruggen van de 'Golden Mile' een kade. Het Eiland wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van ecologische oevers, gras- en zandoevers. De oevers in Noorderplassen-West worden niet ingericht en beheerd als 'zwemstrand' of 'zwem-oever' en zullen dus niet voldoen aan gemeentelijke en provinciale (veiligheids-)normen voor officiële zwem- en strandvoorzieningen.

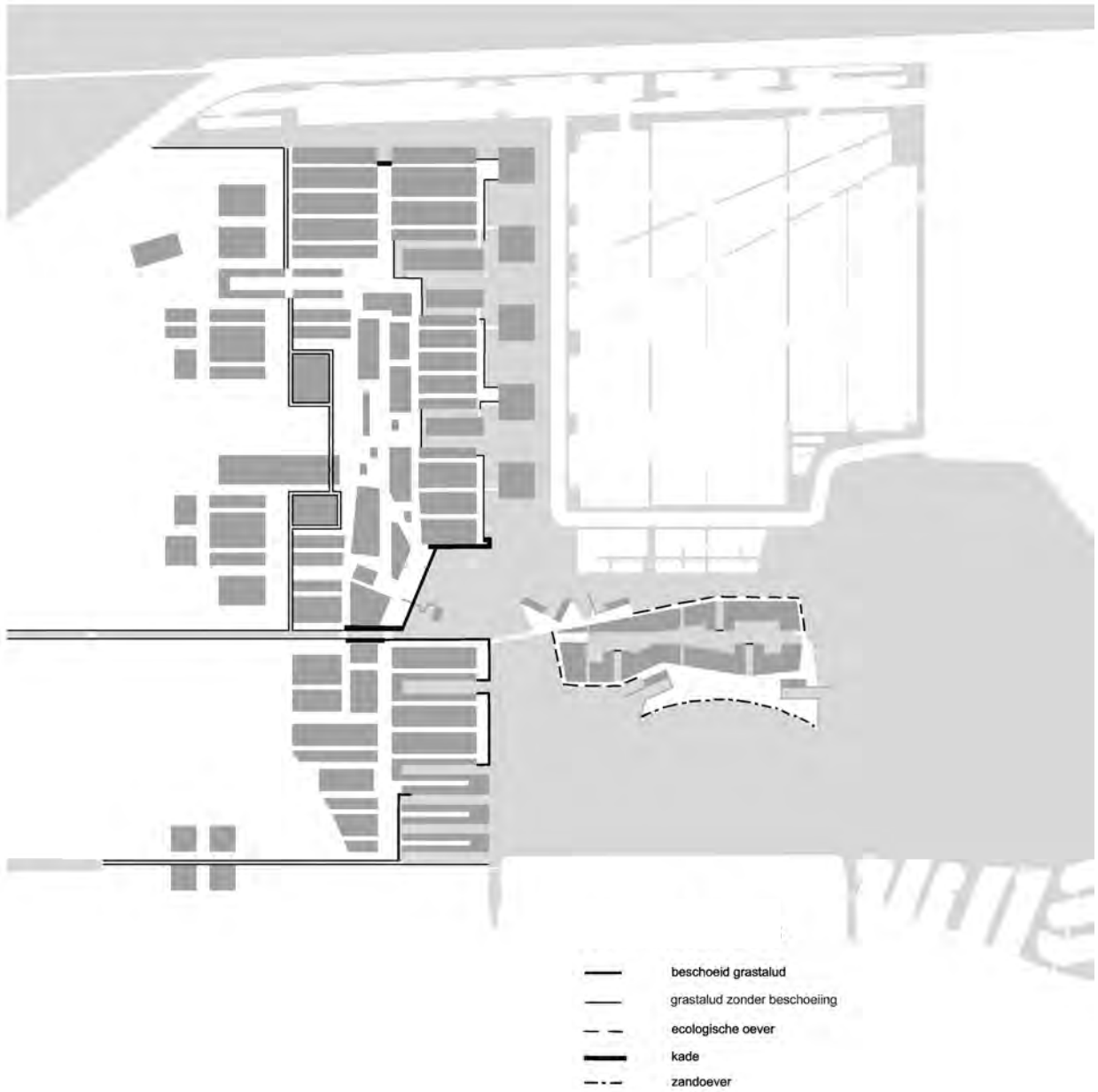
### 4.7.2 *Speelvoorzieningen*

In Noorderplassen-West is veel speelgelegenheid aanwezig in de vorm van privétuinen. Verder bieden ook de landschappen rondom het woongebied, bos en water, uitgebreide speelmogelijkheden. Voor de sociale omgang van kinderen is het echter ook van belang dat in het woongebied zelf speelgelegenheid aanwezig is. In het ontwerp voor Noorderplassen-West zijn dan ook voor kinderen van alle leeftijden speellocaties opgenomen. De locaties liggen verspreid over het woongebied, waarbij rekening gehouden is met eisen ten aanzien van veiligheid. Alle speelvoorzieningen zijn via voetpaden bereikbaar. In de nog op te stellen inrichtingsplannen zullen de speelvoorzieningen nader gedetailleerd worden en mede bepaald worden door bewoners en, afhankelijk van de beheervorm, door wijkbeheer of de beheerstichting.

### 4.7.3 *Sociale en fysieke veiligheid*

Op het gebied Noorderplassen-West zijn de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen van toepassing. Over de te nemen (uitvoerings)maatregelen zal overleg gevoerd worden met de politie/brandweer. In de inrichtingsplannen wordt het veiligheidsaspect verder uitgewerkt. Ten aanzien van de openbare verlichting geldt dat verblijfsgebieden en fietspaden in Almere, voor zover gelegen in het openbaar gebied dat in eigendom is van de gemeente, voorzien worden van openbare verlichting overeenkomstig de 'Aanbevelingen voor Openbare Verlichting' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Achterpaden en (fiets)paden waar, als gevolg van de situering in het plan, geen of weinig sociale controle mogelijk is, worden in Almere in de regel niet van openbare verlichting voorzien.

Rekening houdend met de leefbaarheid in de openbare ruimte, is het van belang dat er bij de appartementencomplexen naar gestreefd wordt zo veel mogelijk woningen op de begane grond te situeren. Blinde en onaantrekkelijke gevels worden zo voorkomen.



#### 4.7.4 *Kunst*

Eventuele kunst in het openbaar gebied zal bij de verdere planvorming in overleg met de stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten nader uitgewerkt worden.

### 4.8 **Milieu**

Voor het woongebied Noorderplassen-West wordt, overeenkomstig het programma, uitgegaan van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een duurzame ontwikkeling staat voor een aanpak waarbij in alle fasen van het bouwproces rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het milieu. Hierbij staan zuinig energiegebruik, integraal ketenbeheer en behoud/versterking van de kwaliteit van de woonomgeving centraal. In de Nota Duurzame Woonmilieus van de gemeente Almere worden bij deze integrale ecologische stadsontwikkeling 3 hoofduitgangspunten verwoord die alle van toepassing zijn op Noorderplassen-West:

- \* het ecologisch verantwoord omgaan met stromen en grondstoffen
- \* natuurontwikkeling en ecologisch beheer
- \* betrokkenheid van mensen bij milieu en de natuur in de stad

Milieumaatregelen zoals voorgesteld in het 'Nationaal Pakket' en die ten grondslag hebben gelegen aan de 'Intentieverklaring duurzaam bouwen Flevoland' worden bij de verdere uitwerking betrokken.

#### 4.8.1 *Energie*

Energiebesparing vormt bij duurzaam bouwen een belangrijk item. Maatregelen om de energievraag te beperken (isolatie, warmte-terugwinning, etc.) zullen in de verdere plannen nader omschreven worden. Dit geldt ook voor maatregelen die het gebruik van duurzame energie bevorderen. Door de gehanteerde verkavelingsrichting van het woongebied is passieve zonne-energie in het woongebied van Noorderplassen-West overigens makkelijk toepasbaar. In afwachting van de formele aanpassing in het bouwbesluit wordt er naar een waarde voor nieuwbouwwoningen gestreefd van energieprestatie-coëfficiënt (EPC) = 1.

Noorderplassen-West wordt aangesloten op het net van stadsverwarming. Overleg met NUON vindt plaats over de levering van 10% duurzame energie.

#### 4.8.2 *Water*

Waterbesparing vormt een belangrijk aspect van het duurzaam bouwen. Behalve het installeren van waterbesparende voorzieningen in de woningen, wordt er samen met de Flevolandse Drinkwater Maatschappij (FDM) ook gekeken naar andere mogelijkheden om drinkwater te besparen. Een van de mogelijkheden is het gebruik van ander water voor laagwaardige doeleinden.

In Noorderplassen-West wordt daarom een ECO-waternet aangelegd. Samen met het 'normale' drinkwaternet wordt hiermee voorzien in de totale waterbehoefte van de wijk. Het ECO-water zal worden gebruikt voor niet-consumptieve doeleinden zoals toiletspoeling, tuinsproeien en blusvoorzieningen. Door voor deze doeleinden ECO-water in te zetten, wordt er bespaard op het drinkwater dat op grote diepte in Flevoland wordt gewonnen.



Het ECO-water wordt gewonnen uit het water van de Noorderplassen. Door toepassing van oeverinfiltratie wordt het water gezuiverd en geschikt gemaakt voor de bovengenoemde toepassingen. Ter hoogte van de plaats waar de Parkwetering de Noorderleedeweg kruist wordt een (ondergronds) zuiveringsstation met een reservoir gebouwd. Vandaaruit zal het ECO-water via een apart leidingstelsel, waarop ook de ondergrondse brandkranen kunnen worden aangesloten, naar de woningen in de wijk worden gedistribueerd. Op basis van de huidige prognose zal er door de toepassing van dit systeem ongeveer 30% bespaard worden op het gebruik van drinkwater.

#### 4.8.3 *Geluid*

Het Ingenieurs- en Architectenbureau Haskoning heeft voor het woongebied Noorderplassen-West akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijgevoegd als bijlage III). Hieruit blijkt dat er geluidswerende maatregelen getroffen moeten worden langs de Hogering en, afhankelijk van de komst van geluidsgevoelige objecten, langs de weg die de 'verlengde Eilandendreef' verbindt met het 'circuit' (de buurtweg). Bij de overige zoneplichtige wegen in het woongebied (30 km/uur-status) en bij de 'verlengde Eilandendreef' en Oostvaardersdijk hoeven geen geluidswerende maatregelen getroffen te worden.

Ter hoogte van het woongebied zal de Hogering voorzien worden van een geluidswal of geluidsscherm. Hierbij wordt er naar gestreefd om het zicht op de Noorderplassen vanaf de Hogering zo min mogelijk te belemmeren. In het woongebied zelf liggen beide voorzieningenreserveringsgebieden voor een deel binnen de geluidsc contouren van de buurtweg. De onderwijslocatie valt hier overigens buiten. Indien binnen de geluidsc contouren van de buurtweg geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zullen geluidswerende maatregelen getroffen moeten worden. Dit geldt voor beide zijden van de buurtweg. Hierbij kan het gaan om de volgende maatregelen:

- \* het aanbrengen van lage geluidsschermen/-wallen
- \* het langs de weg realiseren van niet-geluidsgevoelige objecten met een (geluids)afschermende werking
- \* het nemen van bouwkundige maatregelen waarvan de bouwkundige meerkosten in de grondexploitatie worden meegenomen

#### 4.8.4 *Natuur*

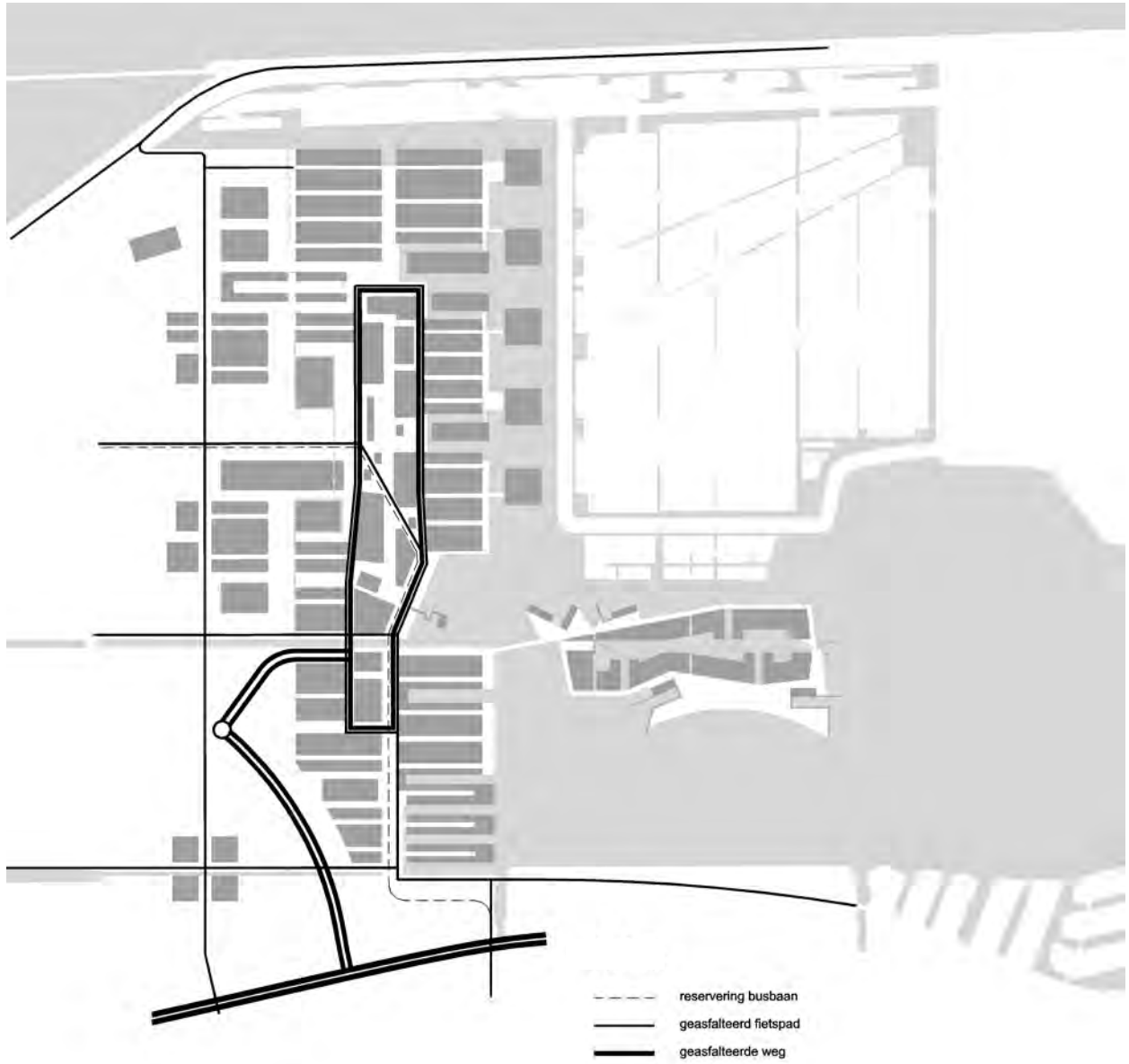
In het ontwerp voor Noorderplassen-West zijn de ecologische verbindingzone aan de voet van de dijk en de natte graslanden in het noordoostelijke deel van het gebied opgenomen. De gebieden zijn open en zullen niet bebouwd worden.

## 4.9 **Technische aspecten**

### 4.9.1 *Uitbreiding Noorderplassen*

Het is zowel juridisch als technisch mogelijk om de bij de aanleg van de uitbreiding van de Noorderplassen de vrijkomende grond te gebruiken voor de opvulling van putten in de bestaande Noorderplassen. Tevens kan een zone aan de zuidoost-zijde van de natte graslanden verondiept worden om zo de ecologische waarde van het gebied te versterken.









#### 4.9.2 *Zandopspuiting*

Het terrein waarop het woongebied van Noorderplassen-West gerealiseerd moet worden, is voorzien van zandopspuiting op de oude zeebodem ter dikte van 0,80 à 1,00 meter. Daar waar bebouwing, wegen en/of leidingen buiten de huidige zandopspuiting zijn geprojecteerd, is aanvullende zandophoging noodzakelijk. Als gevolg van de sterk variërende diepte van het pleistocene zand zullen zettingsverschillen van het maaiveld optreden.

#### 4.9.3 *Riolering*

De vuilwaterafvoer van Noorderplassen-West vindt plaats door middel van vrijervalleidingen, die lozen op 3 nieuw te realiseren rioolgemalen. Deze rioolgemalen, waarvan er één op het Eiland ligt, zijn via persleidingen met elkaar verbonden. Naast deze voorzieningen dient een aantal gemalen te worden gerealiseerd ten behoeve van de bebouwing op de eilandjes. Het rioolwater wordt uiteindelijk afgevoerd naar de zuivering op De Vaart via een persleiding vanaf Almere Poort. De definitieve locaties van de gemalen zullen in een latere fase bepaald worden.

#### 4.9.4 *Waterhuishouding en regenwaterafvoer*

In Noorderplassen-West wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk afkoppelen van verhard oppervlak (daken en minder intensief bereiden wegen) en het direct of indirect afvoeren van het regenwater naar het oppervlaktewater, via een gescheiden stelsel. Alleen bij het 'circuit' en de aansluitende weg met de Hogering, en daar waar asfaltwegen worden aangelegd (inclusief busbaan), wordt het afstromend regenwater in verband met de relatief hoge verkeersintensiteiten via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd. Dit houdt in dat een deel van het regenwater bij het verbeterd gescheiden stelsel met een vast pompdebiet wordt afgevoerd naar de zuivering.

Om het regenwater langer in het gebied vast te houden, vindt een deel van de regenwaterafvoer plaats via wadi's en worden grotere peilstijgingen toegestaan. Op locaties waar de drooglegging (mede als gevolg van de hogere peilen) te klein wordt, zal als experiment kruipruimteloos worden gebouwd.

Door de aanwezigheid van de Noorderplassen is het water aan de oostzijde van het woongebied op eenvoudige wijze via straten, ondergronds regenwaterafvoer en/of molgoten af te voeren naar open water. Aan de westkant van het gebied loopt de boskreek die het noordelijk deel van de Noorderplassen verbindt met de Hoge Wetering. Dit water wordt hoger opgepompt met behulp van een windmolen aan de noordzijde en stroomt af naar de Hoge Wetering. Hiermee is een goede watercirculatie en aanvulling in droge perioden gegarandeerd. Dit houdt in dat, met uitzondering van de 'Golden Mile', het regenwater in de woonstraten ter plaatse van de westkant en oostkant van het woongebied wordt afgevoerd via infiltratietransport (IT)-riolen, waarbij ondergrondse aansluitingen worden gemaakt.

In de 'Golden Mile' en in de zuidwesthoek van het gebied in het bos zal door middel van verlaagde groene infiltratiegebieden (wadi's) een vertraagde afvoer naar de kreek en een beperkte zuivering van het overtollige regenwater plaatsvinden. Voor het afkoppelen van het hemelwater van daken dienen nadere afspraken met de projectontwikkelaars te worden vastgelegd.





Om de kwaliteit van het oppervlaktewater ter plaatse van de toekomstige sluis te garanderen is een goede doorstroming van belang. Door plaatsing van een molen aan de kop van de boskreek is zowel ter plaatse van de toekomstige sluis als in de boskreek sprake van een goede doorstroming. Zeker ook bij de slingerende boskreek is dit niet onbelangrijk. Stromend water versterkt bovendien het 'kreek'-karakter van de waterloop en geeft mede door het peilverschil diversiteit aan het plan.

De notitie 'Waterhuishouding Noorderplassen-West' (Oranjewoud) vormt de grondslag voor het bovenstaande.

#### 4.9.5 *Infrastructurele kunstwerken*

In het plan voor Noorderplassen-West zijn de kruisingen met water op verschillende wijzen uitgevoerd. Hierbij gaat het om bruggen, duikers en voor de verbinding met het Eiland om een brug op palen. Verder is aan de noordzijde van de baai een kademuur in het plan opgenomen. Op de zuidoever van het Eiland zijn strekdammen opgenomen om wateroverlast en erosie te voorkomen. Aan de zuidzijde van de Noorderplassen zal een opduiking van de bodem ('onderwaternijlpaard') als golfbreker worden aangelegd. De exacte vorm hiervan moet nog bepaald worden.

#### 4.9.6 *Nutsvoorzieningen, telefoon en CAI*

Drinkwater, elektriciteit en stadsverwarming worden vanaf de leidingenstraat aan de zuidzijde van de Hogering gebundeld aangevoerd langs de geplande route van de busbaan. Ook de kabels van het telefoonnet en CAI volgen dit traject. Via een ondergronds leidingennet vindt verdere distribuering in Noorderplassen-West plaats. De kabels en leidingen richting het Eiland worden via de brug op palen getraceerd of via parallel aan de brug gesitueerde zinkers. Ten behoeve van de circa 2.700 woningen zijn voor de elektriciteitsvoorziening, stadsverwarming en telefoonvoorziening respectievelijk 15 middenspanningsruimtes, 9 regelkamers en 1 telecommunicatiehuisje nodig. De grotere bouwwerken zullen zo veel mogelijk geïntegreerd worden in de woonbebouwing; de kleinere voorzieningen zo veel mogelijk in de erfafscheidingen.

#### 4.9.7 *Archeologische waarden*

Bij de natte graslanden in het noordoostelijke deel van Noorderplassen-West liggen 3 locaties van archeologische betekenis. Veilig opgeborgen in de bodem zijn een scheepswrak en mogelijke sporen van bewoning aan te treffen. Aangezien dit natuurgebied open en onbebouwd blijft, is conservering in 'oorspronkelijke context' gewaarborgd.

#### 4.9.8 *Afvalstoffeninzameling*

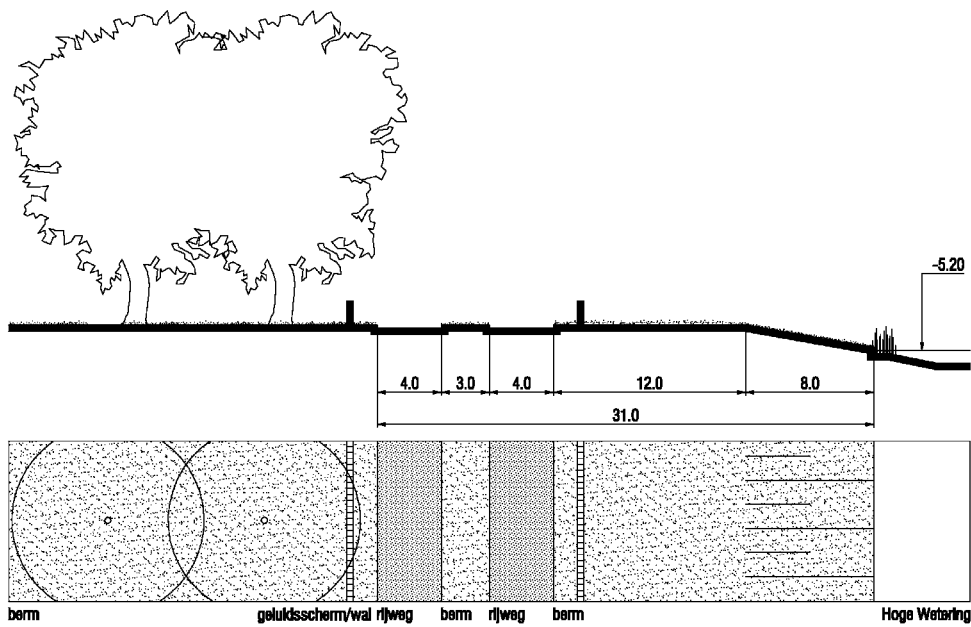
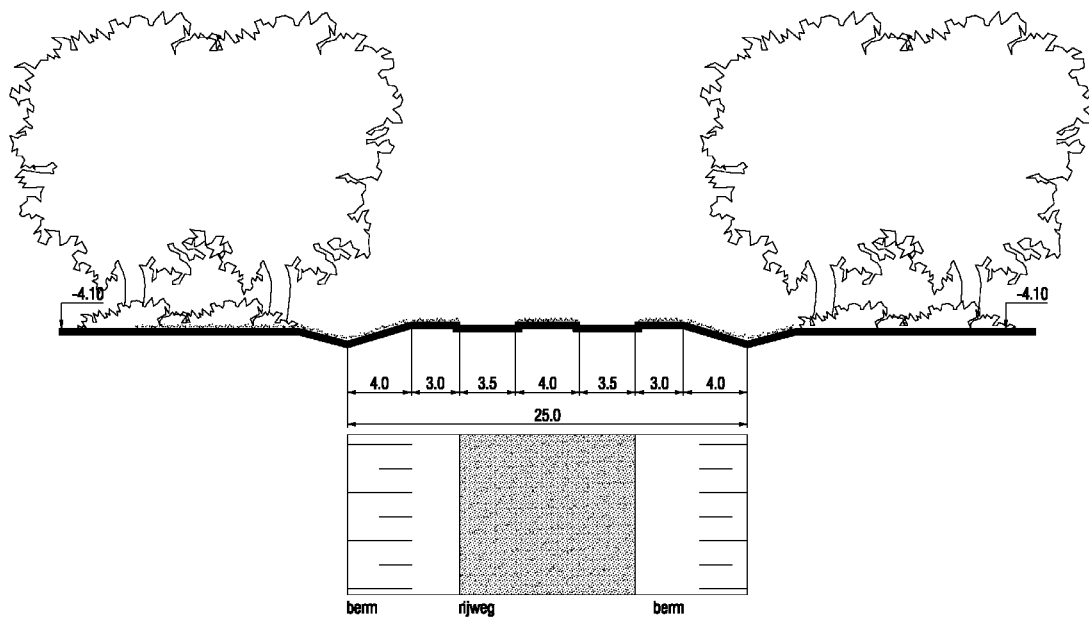
In Noorderplassen-West wordt, evenals elders in Almere, het groente-, fruit- en tuinafval gescheiden opgehaald van het restafval. Bij de laagbouw zal het afval per huishouden worden aangeboden via de bekende mini-containers. Bij de gestapelde bouw vormt een ondergronds systeem het uitgangspunt. Eveneens ondergronds, verspreid over het woongebied onder andere bij de supermarkt, zullen glas, papier en textiel ingezameld worden.



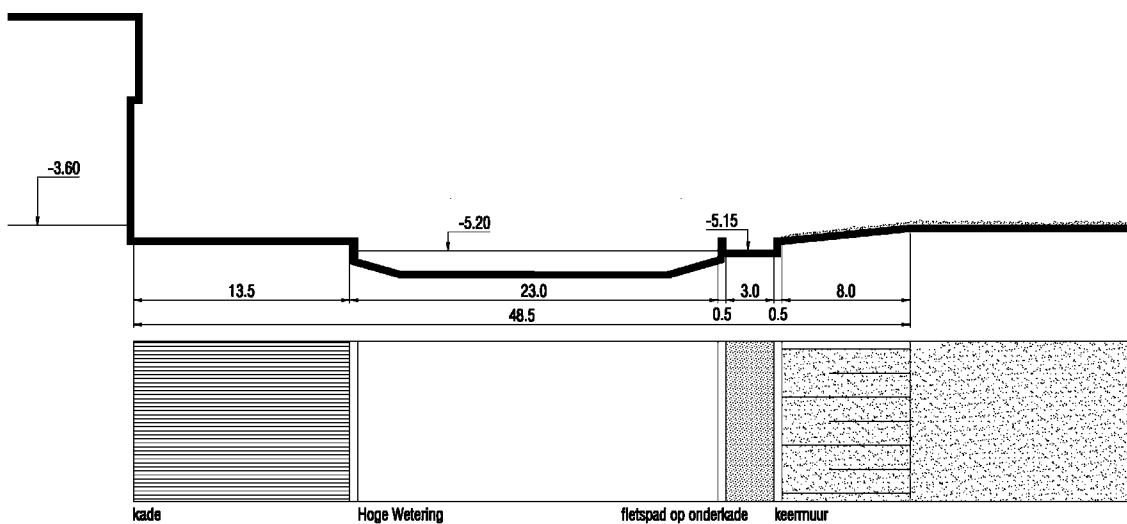
Indicatieve maaiveldniveaus



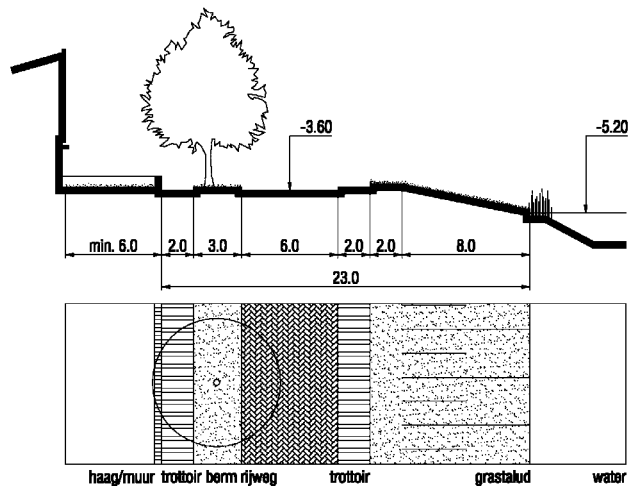
de bij de profielen weergegeven  
maaiveld- en waterhoogten zijn  
indicatief en worden in een later  
stadium vastgesteld



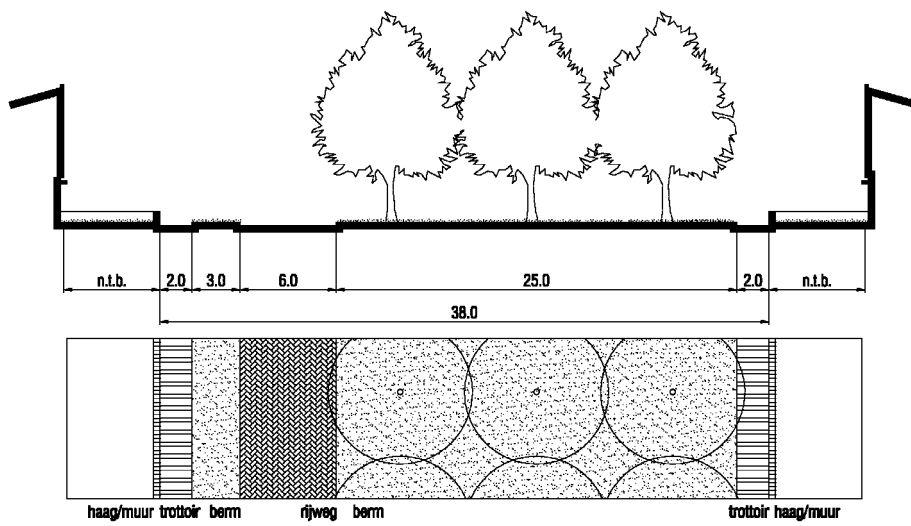
profiel B, buurtweg



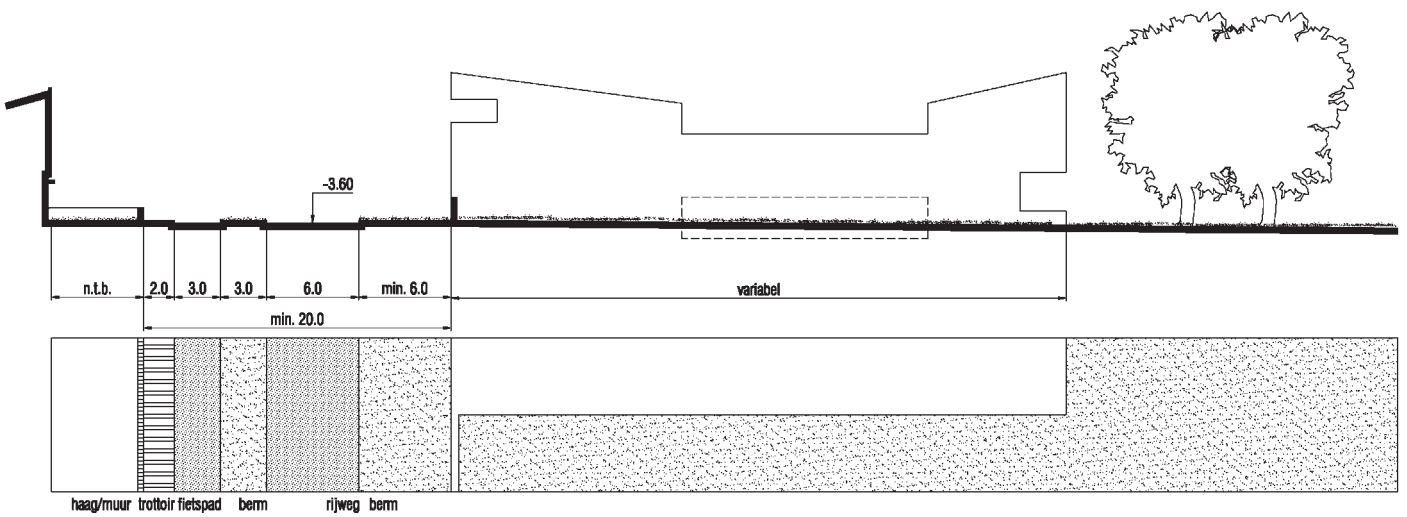
profiel C, Hoge Wetering



profiel D, weg naar het Eiland

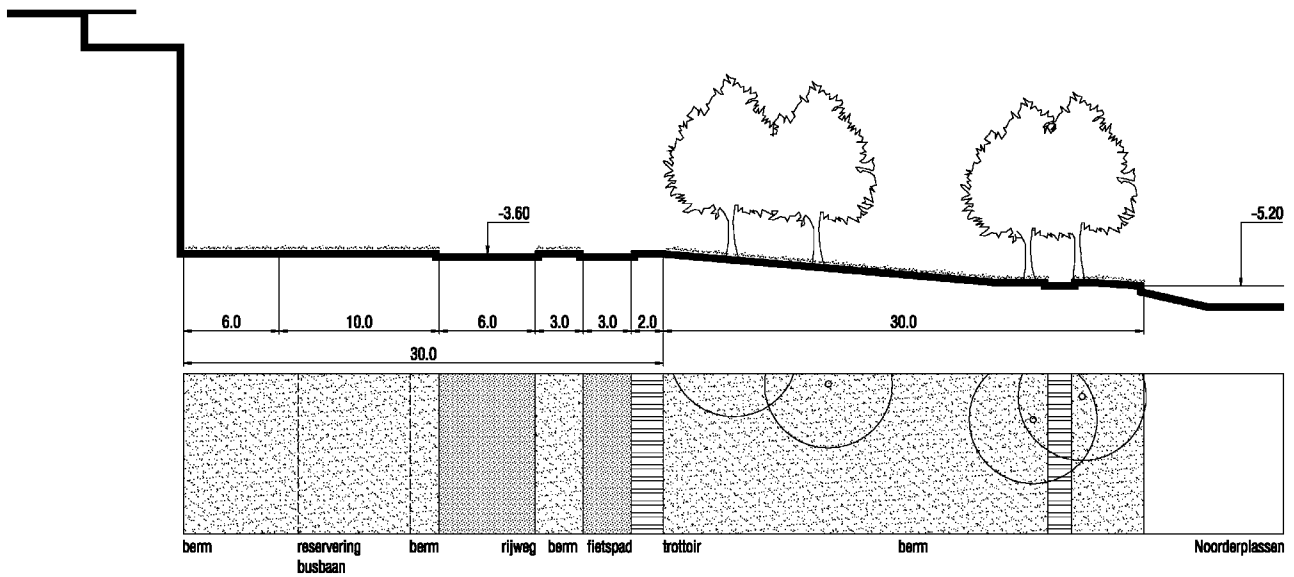


profiel E, laan-noord

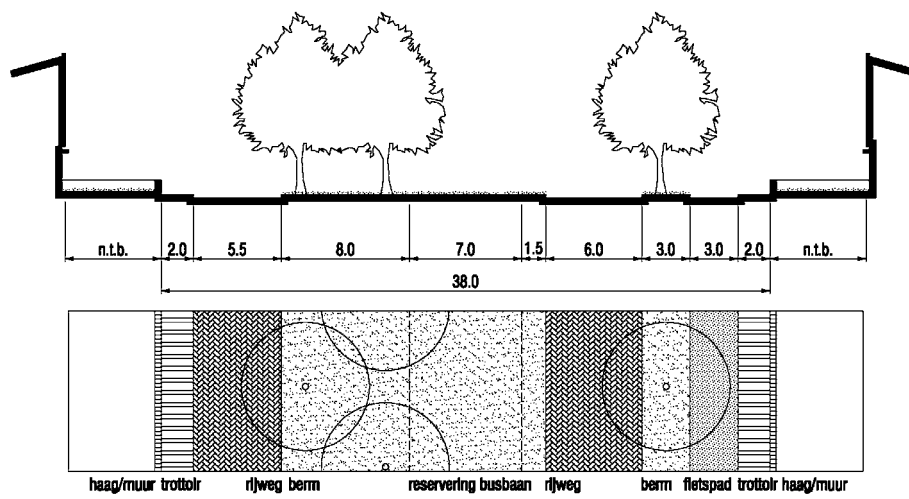


profiel F, 'Golden Mile'

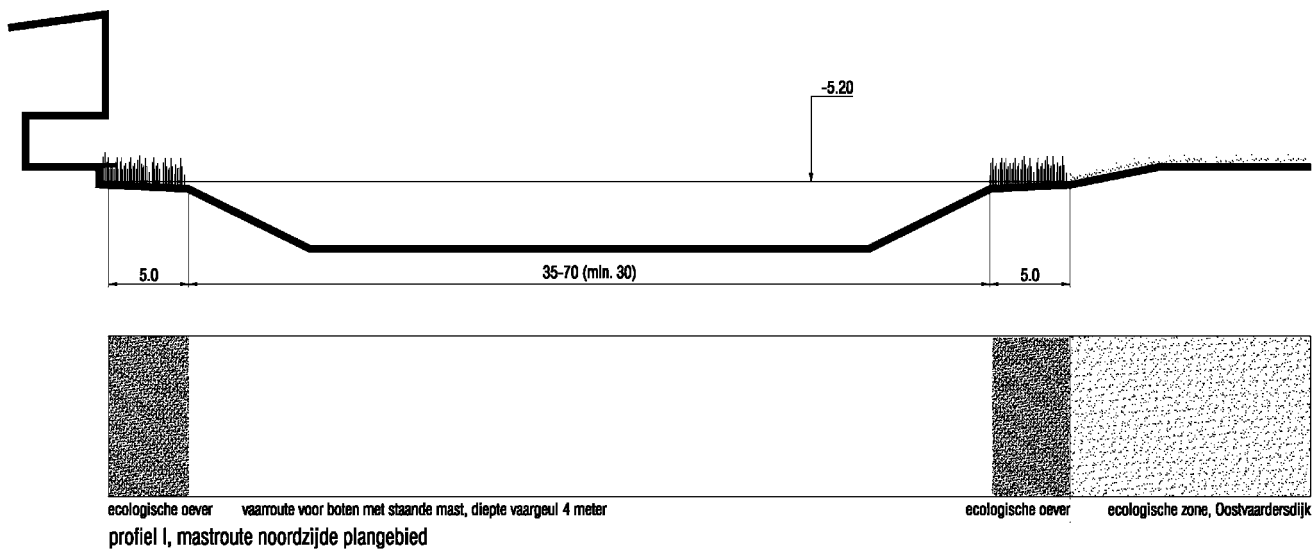




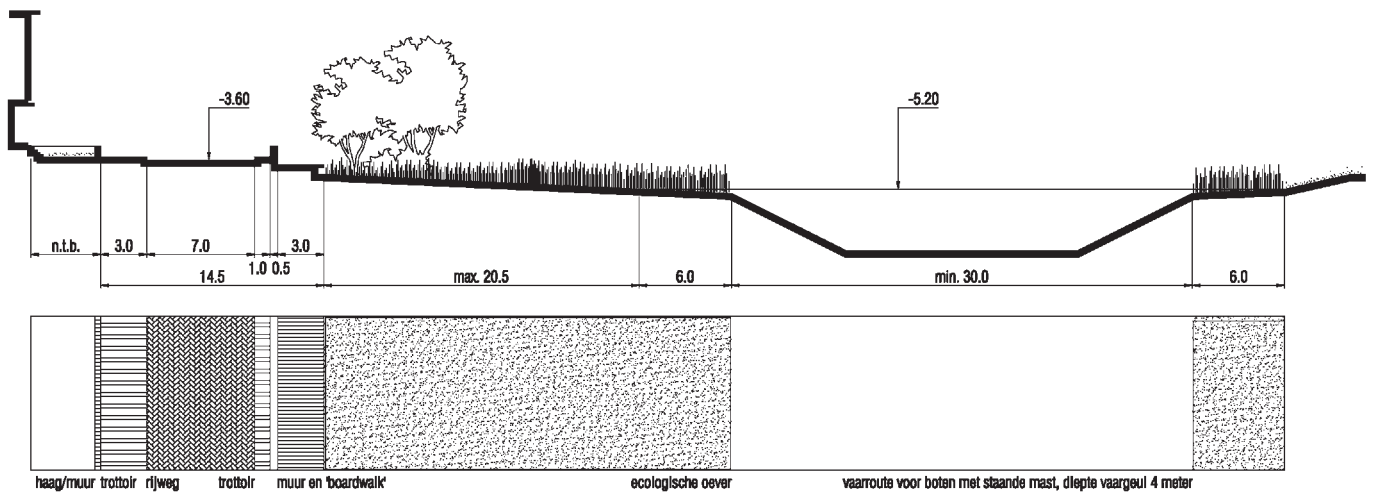
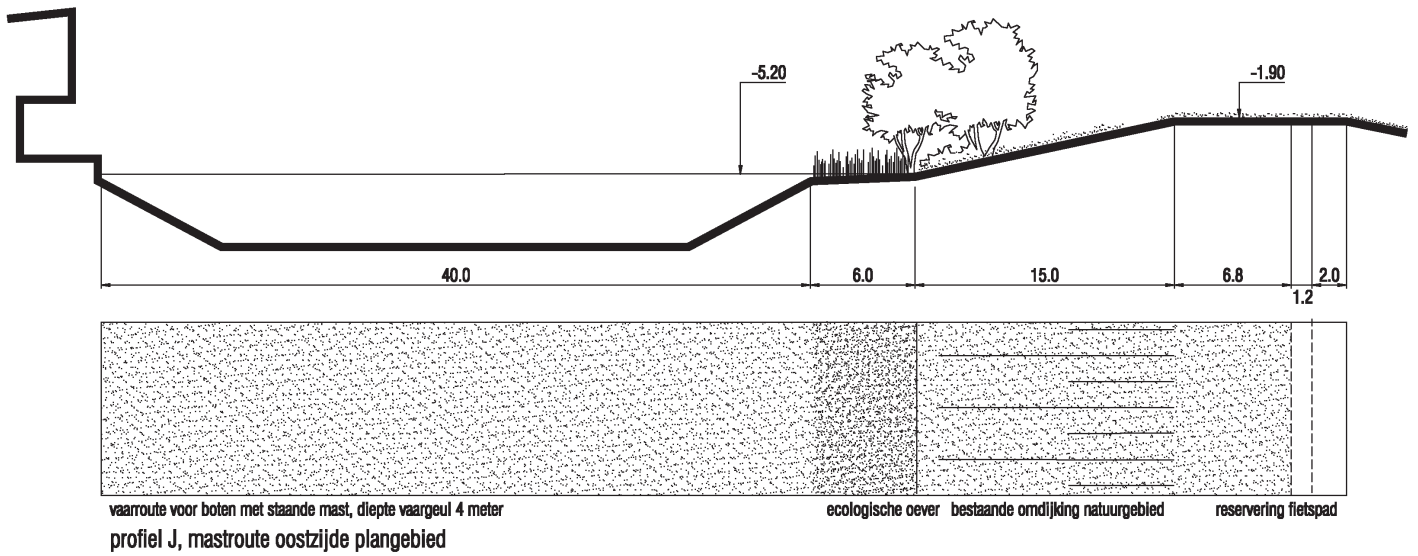
profiel G, 'circuit' en baai



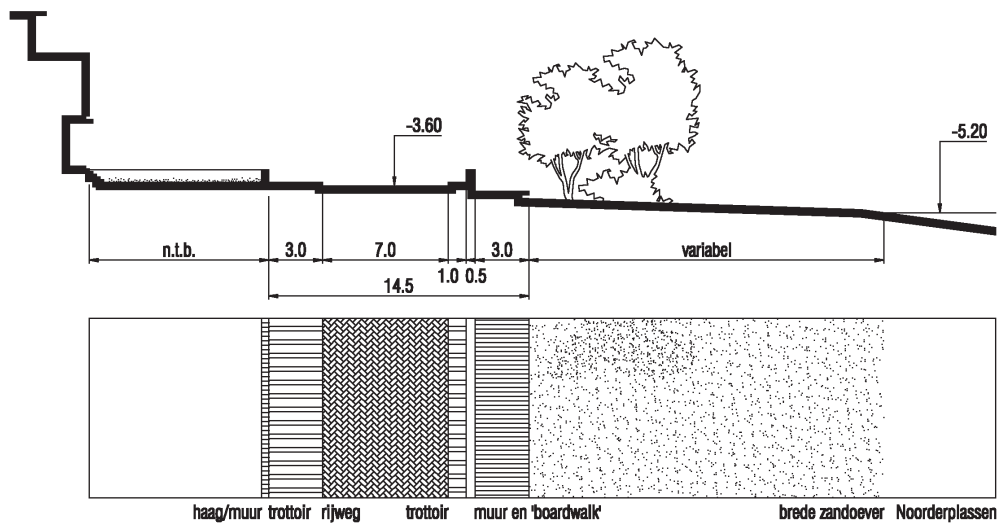
profiel H, laan-zuid



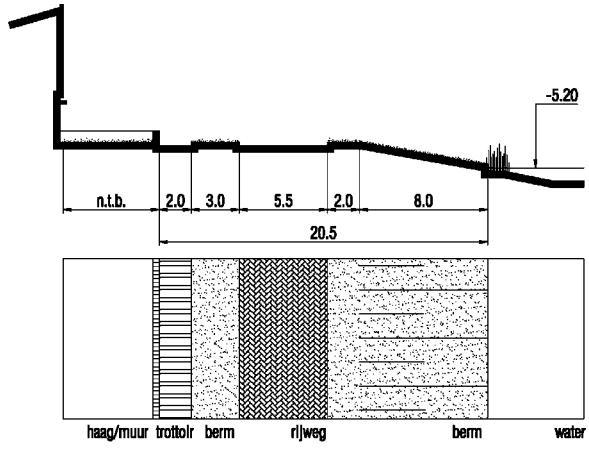
profiel I, mastroute noordzijde plangebied



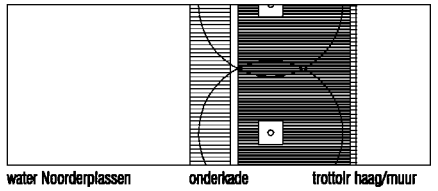
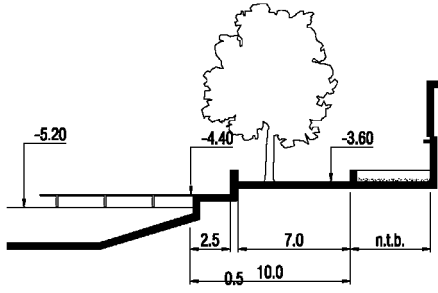
profiel K, weg rond Eiland (noordelijk deel) en mastroute langs noordzijde Eiland



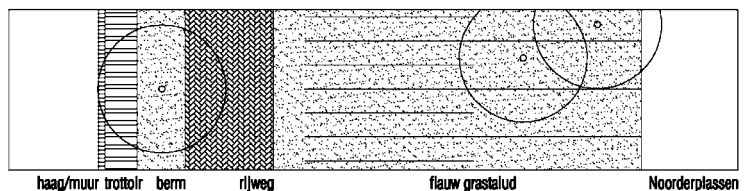
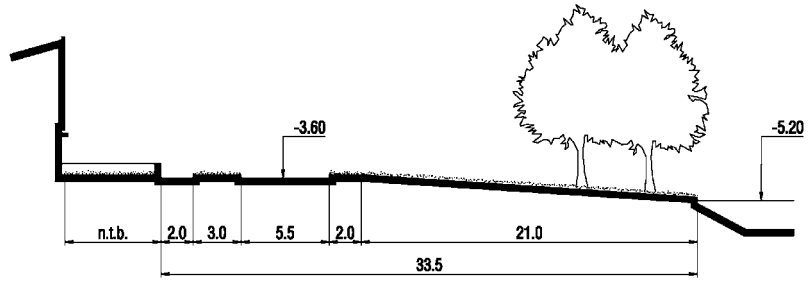
profiel L, weg rond Eiland (zuidelijk deel)



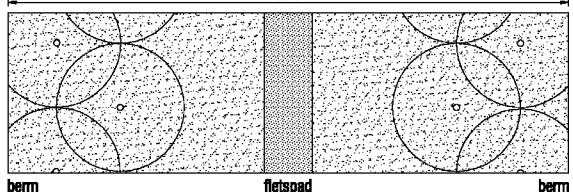
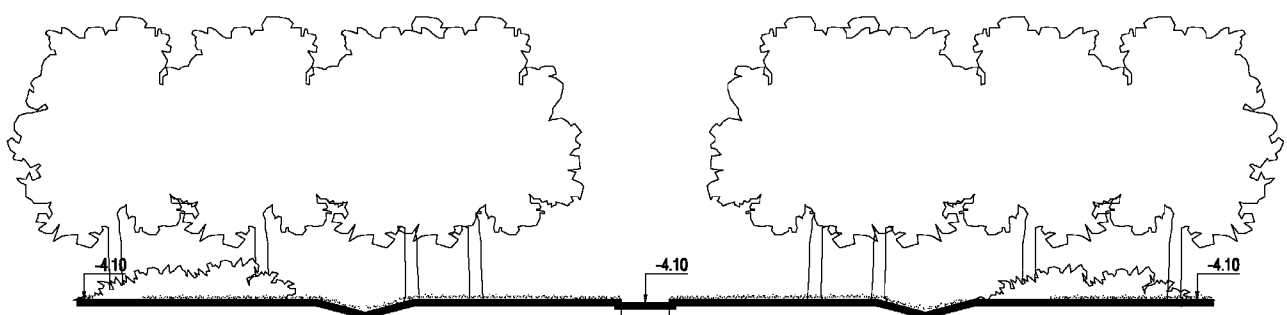
profil M, oever



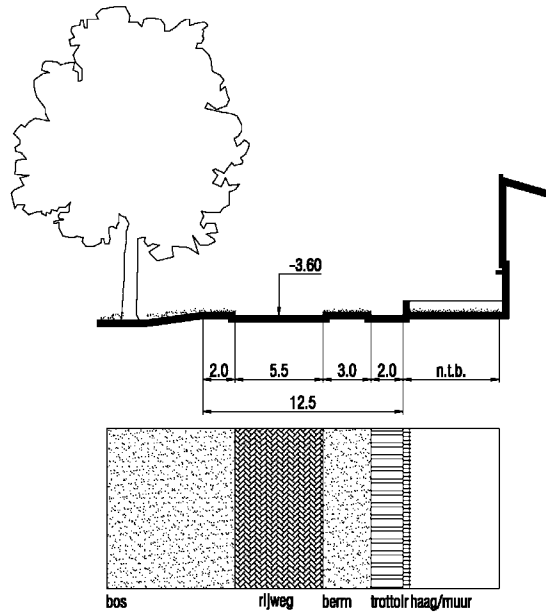
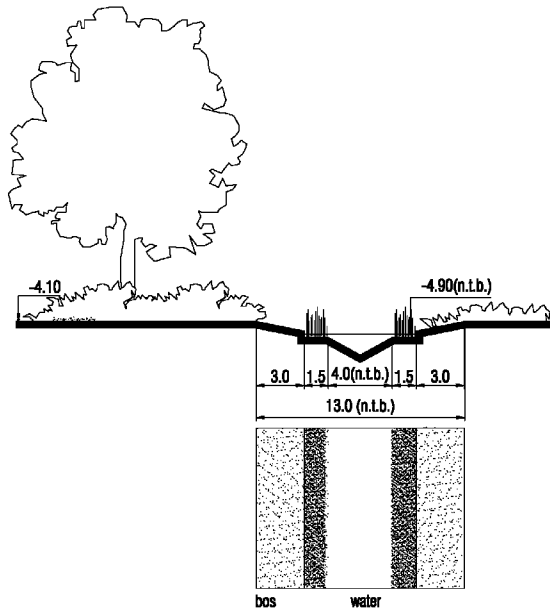
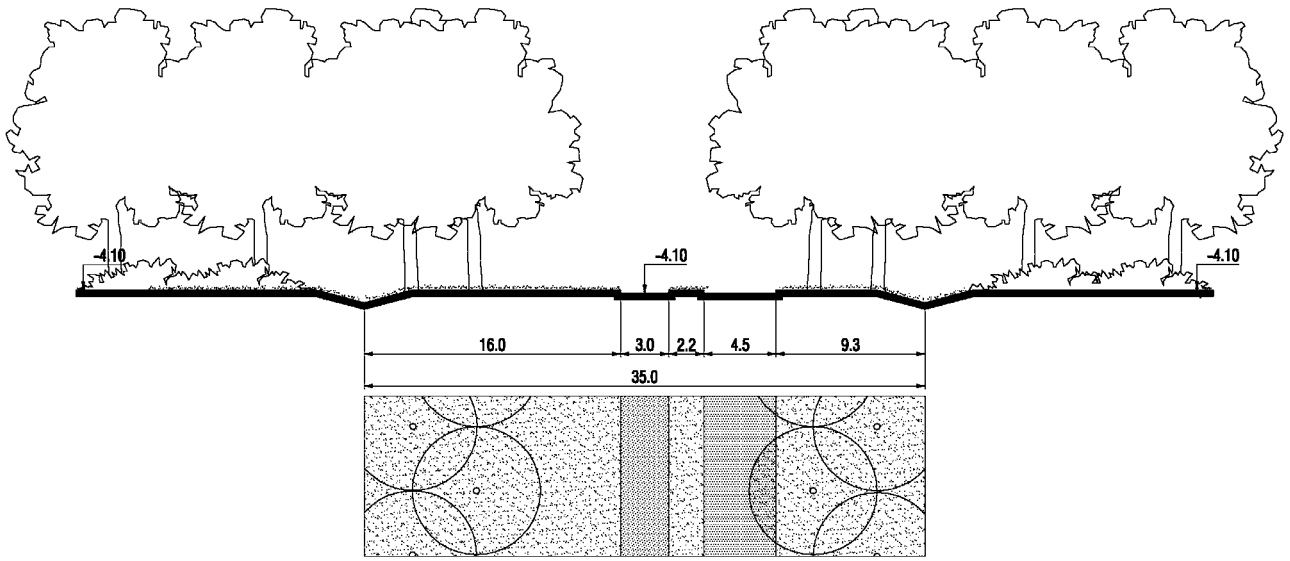
profil N, kade met onderkade



profil O, brede oever aan uitbreiding Noorderplassen

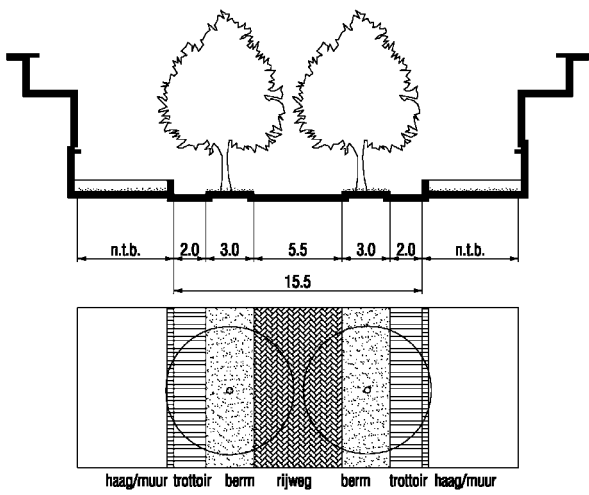


profil P, boslaan

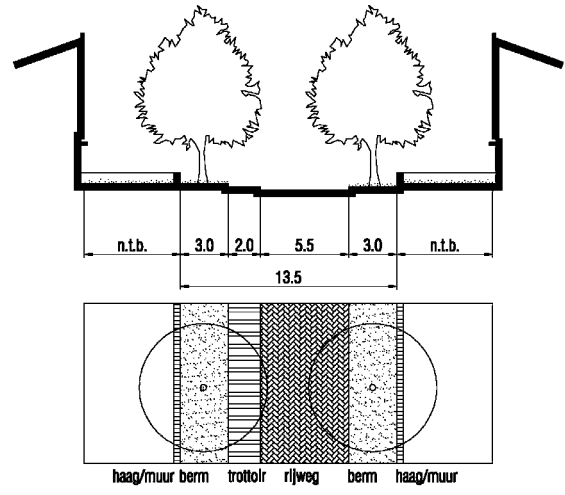


profiel S, bosrand

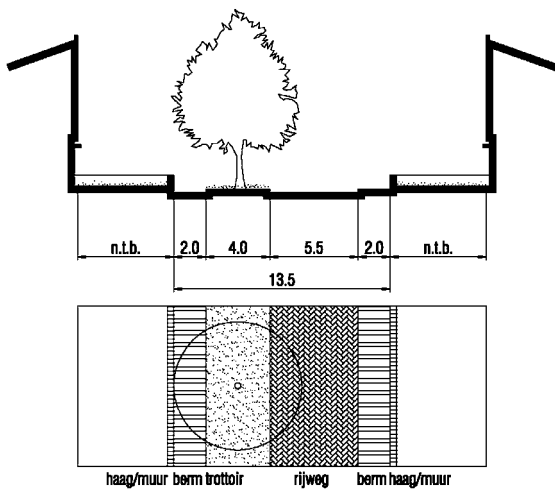




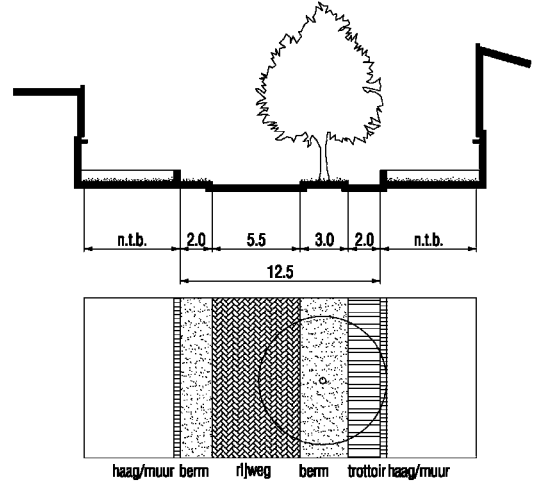
profiel 1, woonstraat



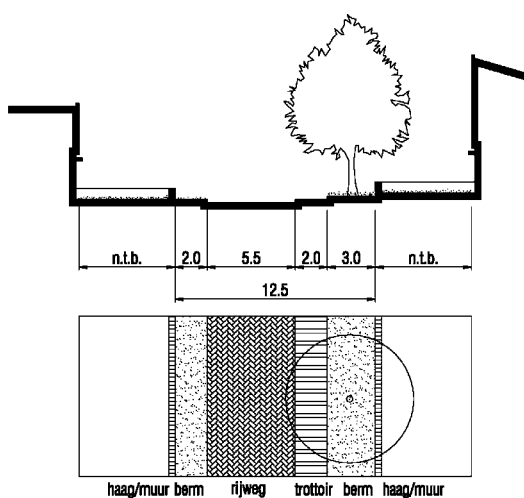
profiel 2, woonstraat, kan variëren t.g.v. uitwerking aanliggende bebouwing



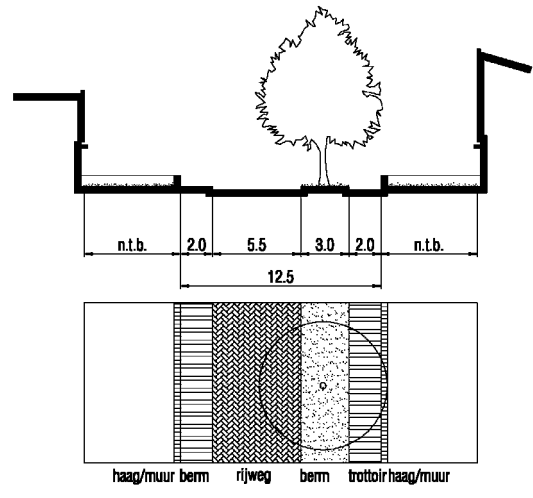
profiel 2, woonstraat (variant)



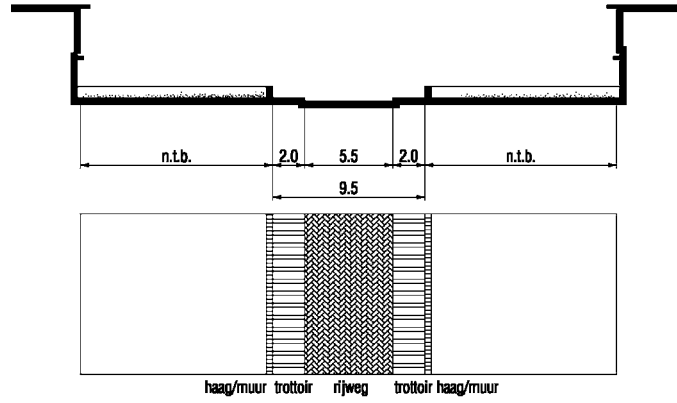
profiel 3, woonstraat, kan variëren t.g.v. uitwerking aanliggende bebouwing



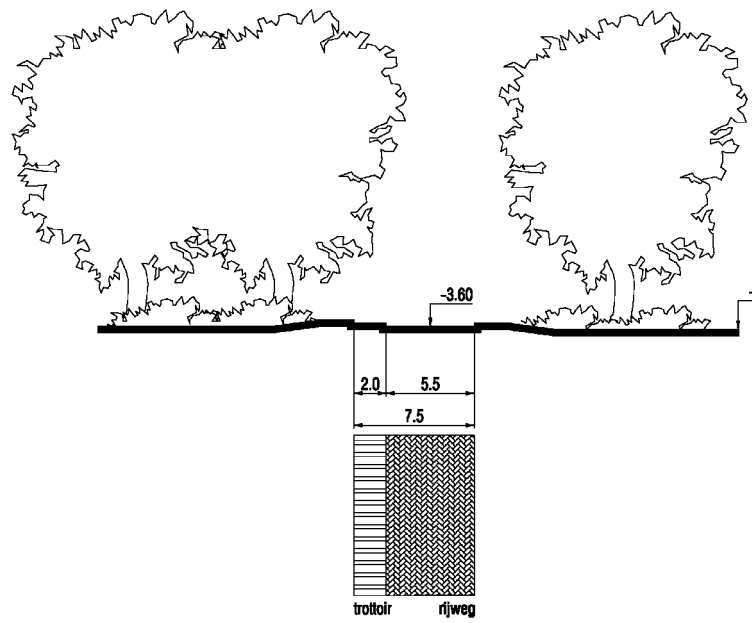
profiel 3, woonstraat, variant.



profiel 3, woonstraat, variant



profil 4, woonstraat



# 5 ***ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID***

## 5.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan voor Noorderplassen-West. Dit gebeurt door achtereenvolgens aandacht te schenken aan de marktbeoordeling van de stedenbouwkundige opzet, de financiële analyse en aan het beheer en de onderhoudskosten.

## 5.2 **Marktbeoordeling stedenbouwkundige opzet**

Door zijn milieudifferentiatie, vele (open) randlocaties aan water of natuur/bos en algehele (onderscheidende) uitstraling is het stedenbouwkundig plan 'hoogwaardig' en 'rijk' te noemen. Het 'Aura' is algehele 'drager' van het nieuwe woongebied en bestaat uit een gevarieerde verweving van bebouwing en landschap. Bij een beperkt aantal verkavelingsprincipes vormt het 'Aura' een sterke, samenhangende onderlegger. Daarnaast bieden de 'Golden Mile' (de centrale parkachtige zone in clusters van woningen met voorzieningen) en vooral ook de verbijzonderingen van de clusters en het Eiland, andere (exclusieve) deelmilieus. Geplaatst binnen deze context levert de gehanteerde segmentverdeling over het plangebied uitstekende condities voor een aantrekkelijke uitwerking met veel marktpotentie. Hiermee past het plan binnen de voor Noorderplassen-West opgestelde marktvisie op de ontwikkeling.

Zie voor de marktvisie op de ontwikkeling van Noorderplassen-West bijlage IV.

## 5.3 **Financiële analyse**

Er is hier geen sprake van een gedetailleerd plan, maar van een globaal ontwikkelingsplan, welke op dit moment niet kan leiden tot een exploitatiebegroting als beheerinstrument met taakstellende kosten en opbrengsten. Daarom wordt er nu volstaan met een financiële analyse die bij de verdere uitwerking naar deelplannen kaderstellend zal zijn.

Op basis van de huidige bekende gegevens kan het volgende gepresenteerd worden:

Het plangebied met circa 2.700 woningen, voorzieningenreserveringen en reserve-locaties is exploitatief uitvoerbaar.

Bij de bepaling van de totale kosten is rekening gehouden met het feit dat daar waar bebouwing, wegen en/of leidingen buiten de eigendomsgrens zijn geprojecteerd nog verwervingen van Staatsbosbeheer plaats dienen te vinden. Tevens is rekening gehouden met de kosten voor aanvullende zandophoging voor die gebieden die buiten de zandopspuiting vallen.

Er is sprake van een exploitatief financieel economisch verantwoord plan.

## 5.4 Beheer en onderhoudskosten

De natte graslanden worden beheerd door Stichting Flevolandschap. De bosaanplant in het westelijk deel van Noorderplassen-West wordt beheerd door eigenaar Staatsbosbeheer. Voor zover, na bebouwing, vanwege de schaal het beheer voor Staatsbosbeheer niet langer interessant is, zal dit mogelijk worden overgedragen aan de beheerder van het woongebied. Op het beheer van het woongebied, waaraan het rapport 'Integraal Gebiedsbeheer Noorderplassen' (KPMG Metrum, werkgroep Beheer Noorderplassen-West, juni 1999) ten grondslag ligt, wordt in het volgende nader ingegaan.

### Beheer woongebied

#### Opzet beheer

Vanuit de gemeentelijke doelstelling om haar beheertaak voor de openbare ruimte te minimaliseren (zowel qua kosten als qua capaciteit), wordt voor het woongebied van Noorderplassen-West een alternatieve vorm van gebiedsbeheer voorgesteld waarbij deze doelstelling wordt verenigd met de wens om bewoners meer invloed en verantwoordelijkheid te geven ten aanzien van de beheer kwaliteit (maatwerk). In hoofdlijnen wordt het volgende voorgesteld: via de koopovereenkomst wordt de bewoner verplicht deel te nemen aan de beheerorganisatie van Noorderplassen-West. De eigen bijdrage van bewoners maakt een beheer op hoogwaardig niveau mogelijk, passend bij het ambitieniveau van de wijk. Bovendien krijgen de bewoners meer invloed op de beschikbare beheerbudgetten die, al naar gelang de lokale situatie, bewonerswensen en technische randvoorwaarden, kunnen worden ingevuld. Belangrijke uitgangspunten bij deze wijze van beheren is dat het openbaar gebied in handen blijft van de gemeente en de technische kwaliteit conform de gemeentelijke normen is. De gemeente is in de beheerfase zowel partner (inbreng kennis) als ook regisserend en controlerend (besteding middelen). Het is tevens mogelijk om een centraal aanspreekpunt in te stellen voor beheerzaken voor bewoners waar ook klachten worden afgehandeld door de beheerder. Het beheer van schoolpleinen (onderdeel openbare ruimte) zal als aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het beheerconcept betrokken worden.

#### Organisatie en juridische vorm

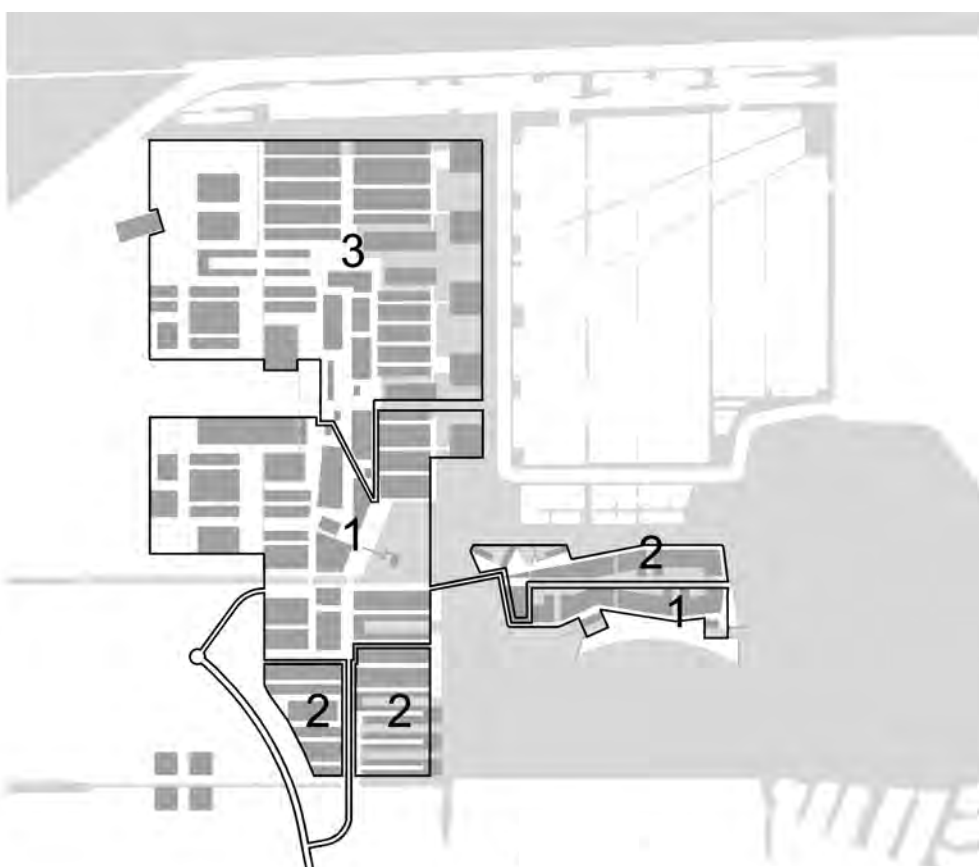
Voorgesteld wordt om een stichting op te richten die het beheer en onderhoud verricht van het openbaar gebied. Het grote aantal individuele eigenaren (circa 2.700) is één van de redenen dat in Noorderplassen-West gekozen is voor een stichtingsvorm. Een vereniging van eigenaren (VVE) zoals elders in Almere wordt toegepast, functioneert alleen goed wanneer het aantal eigenaren niet te groot is. Naast efficiency biedt een stichting nog meer voordelen zoals op het gebied van continuï-



teit, flexibiliteit, zeggenschap en organisatiestructuur. In het bestuur van deze stichting zijn zowel de bewoners-eigenaren als de gemeente vertegenwoordigd. Het bestuur schakelt een beheermanager in die de dagelijkse coördinatie verzorgt van het beheer in de meest brede zin van het woord. Met deze (externe) partij worden afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte (kwaliteit, frequentie, prijsafspraken, etc.). De beheermanager schakelt vervolgens voor onderdelen van het beheer en onderhoud derden in zoals hoveniers, schoonmaakbedrijven en civieltechnische aannemers. Naast het beheer en onderhoud van de openbare ruimte is het mogelijk om (in de toekomst) extra diensten en woonservices aan te bieden via de beheerstichting zoals (extra) beveiliging en toezicht, gevelreiniging, etc.

### Kosten

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de beheerkosten op wijkniveau berekend. Hierbij is een onderscheid gemaakt in (1) beheeractiviteiten die direct via de gemeente lopen en (2) beheeractiviteiten die via de beheerstichting worden uitgevoerd. Via de gemeente zal een aantal traditionele beheertaken worden uitgevoerd zoals bijvoorbeeld bovenwijkse elementen, hoofdontsluiting, rioleering, etc. De beheerstichting neemt de overige taken voor haar rekening waarover de bewoners zelf inspraak hebben bij de besteding van de middelen. Dit betreft met name werkzaamheden in de directe woonomgeving zoals het beheer van groen, straatmeubilair, woonstraten en straatreiniging. De middelen van de beheerstichting bestaan enerzijds uit de bijdragen van de gemeente (op basis van gemeentelijke basisnormen voor beheer) en anderzijds uit de eigen bijdragen van de bewoners (als aanvulling ter bekostiging van het hoogwaardig beheer). In totaal zal de eigen bijdrage door bewoners circa  $f$  150,- op jaarbasis bedragen (indicatief).



# 6 *REALISATIE*

## 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de realisatieaspecten van het plan Almere Noorderplassen-West. Hierbij wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan de planning en fasering, het planproces en het communicatietraject.

## 6.2 Planning en fasering

Het bouwfront Noorderplassen-West, met in totaal circa 2.700 woningen, zal gefaseerd in uitvoering worden genomen met een tempo van gemiddeld 400 tot 500 woningen per jaar. Volgens de huidige planning start de bouw van de eerste projecten medio 2002 en zullen de eerste woningen begin 2003 worden opgeleverd. Om deze planning gestand te kunnen doen, dient in de loop van het tweede kwartaal van 2000 gestart te worden met de concrete projectontwikkeling zodat het eerste verkavelingsplan najaar 2000 kan worden vastgesteld.

De eerste fase wordt gevormd door de oostwest-strook in het midden van Noorderplassen-West. In deze fase zijn ook de locaties voor het gezondheidscentrum en beide basisscholen begrepen. De eerste bewoners kunnen zodoende direct in de buurt beschikken over 'basisvoorzieningen'. Tevens biedt een dergelijke fasering de mogelijkheid om vanaf het begin gedifferentieerde milieus aan te bieden: wonen in het bos, wonen aan het water en wonen in het centrale deel van het woongebied.

Tot de werkzaamheden van de eerste fase behoort ook het aanleggen van infrastructuur via het busbaantracé, boven- en ondergronds, deels doorgetrokken vanuit de wijken aan de stadszijde van de Hogering (Kruidenwijk en Muziekwijk). Ruim voordat in de eerste fase met woningbouw kan worden gestart, zullen diverse civieltechnische werken gereed moeten zijn (ontwatering, ontgraven cunetten voor de ontsluitingswegen, aanbrengen voorbelasting, uitbreiding Noorderplassen, etc.). Ook de belangrijkste identiteitsbepalende structuur (water, bosaanplant en het Eiland) zal zo spoedig mogelijk aangebracht moeten worden. Het zandcunet voor de 'verlengde Eilandendreef' moet nog worden aangelegd. In verband met benodigde zettingstijd zal de 'verlengde Eilandendreef' dan ook niet gereed zijn vòòr de start van de eerste woningbouw. Tot het moment van ingebruikneming van de 'verlengde Eilandendreef' zal het gebied zuidelijk ontsloten worden via het tracé van de busbaan met een verbinding naar de bestaande Eilandendreef.

Belangrijke externe aansluitpunten zijn de kruising Eilandendreef/Hogering (aansluiting 'verlengde Eilandendreef') en, voor het langzaam verkeer, het Beatrixpad (aansluiting Noorderleedeweg). Het rond de 'Golden Mile' gelegen 'circuit' zal een belangrijke functie vervullen als interne ontsluiting voor bewoners en bouwers. Overigens wordt er in elk plandeel en elke fase naar gestreefd het bouwver-



-  onbebouwd deel van uitgeefbaar terrein
-  - - - -
-  bebouwing buiten bestemmingsvlak echter passend binnen vrijstellingsmogelijkheden (max. totaal 5.000 m2)
-  \* horeca via vrijstellingsprocedure

keer te scheiden van het bewonersverkeer. Hiertoe wordt ondermeer het tracé van de busbaan gebruikt (bouwverkeer via busbaan).

Het zuidelijk plandeel zal na het middendeel in uitvoering komen. De voordelen hiervan zijn het optimaal benutten van de vroegtijdig naar het middengebied aangelegde infrastructuur en het zo snel mogelijk verkleinen van de geïsoleerde ligging. De laatste fase bestaat uit de projecten aan de noordzijde die grenzen aan de ecozone langs de Oostvaardersdijk en het achterliggende Markermeer.

In het volgende overzicht is per fase aangegeven hoeveel woningen er in welk segment gerealiseerd worden.

Fase	E.g.w.	M.g.w.	Totaal	Segment O	Segment I	Segment II	Segment III	Segment IV
I	774	94	868	115	161	108	328	156
II	691	0	691	85	47	227	176	156
III	1045	102	1147	182	237	95	374	259
Totaal	2510	196	2706	382	445	430	878	571

## 6.3 Planproces

### 6.3.1 Bestemmingsplantoets

De in het woongebied voorgestelde horeca-voorziening is niet zonder vrijstelling te realiseren. Besloten is een horeca-vestiging te zijner tijd mogelijk te maken via een vrijstellingsprocedure. Het plan voor Noorderplassen-West voldoet verder aan het bestemmingsplan De Lepelaar dat op 26/8/1996 is goedgekeurd.

### 6.3.2 Verdere uitwerking

Het ontwikkelingsplan voor Noorderplassen-West zal in het vervolgtraject in samenwerkingsverband tussen gemeente en marktpartijen verder uitgewerkt worden tot verkavelings- en inrichtingsplannen en daarna tot uitvoering worden gebracht.

## 6.4 Communicatie

### 6.4.1 Algemeen

Noorderplassen-West ligt op een prachtige plek, bij de Noorderplassen en dicht bij het staatsnatuurmonument De Lepelaarplassen. Het woongebied krijgt een bijzondere invulling op het gebied van architectuur, opzet en waterhuishouding. De woningen die in Noorderplassen-

West worden gerealiseerd lijken op dit moment goed afzetbaar. Directe inzet van marketingcommunicatie is momenteel voor de woningverkoop dus niet nodig. Toch biedt Noorderplassen-West mogelijkheden om Almere te profileren als stad met een gedifferentieerd woonmilieu. Bovendien wil het gemeentebestuur van Almere in een vroegtijdig stadium met haar (toekomstige) bewoners communiceren. Voor een bijzonder gebied als Noorderplassen-West is het van belang dat geïnteresseerden zich realiseren wat het wonen in deze bijzondere wijk betekent, zodat het gebied 'gemotiveerde bewoners' trekt.

In het volgende wordt aangegeven met welke uitgangspunten in de communicatie in ieder geval rekening gehouden moet worden. In het nog op te stellen communicatieplan wordt de communicatie-aanpak beschreven.

#### 6.4.2 *Uitgangspunten*

##### Natuur

Almere wil zich profileren als stad in de natuur. Noorderplassen-West biedt hiervoor talloze aanknopingspunten, rekening houdend met de nabijgelegen Noorderplassen, het bosgebied Pampushout en het natuurgebied De Lepelaarplassen.

##### Onderscheidend zijn op het gebied van architectuur

Almere kiest voor een profilering met onderscheidende architectuur. Projecten als De Fantasie, De Realiteit, de Regenboogbuurt, de Bouw Expo 'het wilde wonen', maar ook de herinrichting van de Grote Markt, laten zien hoe bijzonder het kan zijn om in een nieuwe stad te wonen. Ook Noorderplassen-West biedt tal van onderscheidende mogelijkheden op het gebied van architectuur.

##### Stad van de onbegrensde mogelijkheden

De imagocampagne die anderhalf jaar geleden gestart is, richt zich op alle mogelijkheden die de stad Almere biedt. De campagne laat onder meer zien dat er in Almere ruimte is voor verscheidenheid van mensen en dus ook van wonen. Het bijzondere woongebied Noorderplassen-West draagt bij aan deze verscheidenheid.

##### Betrokkenheid bewoners

De gemeente Almere wil graag dat (toekomstige) bewoners betrokken zijn bij hun stad/wijk. Het liefst al in een zo vroeg mogelijk stadium. Voor Noorderplassen-West is het stadium om (toekomstige) bewoners direct mee te laten praten over het ontwerp van het gebied een gepasseerd station. Wellicht is het nog mogelijk de toekomstige bewoners invloed te geven op de inrichting van de openbare ruimte.





# BIJLAGE I

## PROGRAMMA VAN EISEN

### I.1 Inleiding

In deze bijlage worden de programmatische uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan van Noorderplassen-West weergegeven. Het programma, verwoord in de Nota van uitgangspunten Noorderplassen-West (24/11/1997), is op 12/5/1998 door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld. De programmatische uitgangspunten komen voort uit de structuurvisie die in 1995 voor het hele Noorderplassengebied is opgesteld (Almere Noorderplassen Structuurvisie, 14/2/1995).

### I.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

In de Structuurvisie Noorderplassen is voor Noorderplassen-West bepaald dat er in het plangebied behalve de reeds aanwezige uitbreiding van de Lepelaarplassen (natte graslanden) en het aangeplante bosgebied ook grootschalig water en een woongebied opgenomen moeten worden.

#### *Natuurgebied*

In het noordoostelijk deel van het plangebied is een groot aaneengesloten terrein (circa 140 ha) aanwezig met moeras en grazige vegetaties. Dit natuurgebied sluit aan op het staatsnatuurmonument De Lepelaarplassen en heeft een functie van foerageergebied voor vogels. Via de waterrijke zone aan de voet van de Oostvaardersdijk (noordzijde plangebied) staat dit weidevogelgebied verder in ecologische verbinding met het noordwestelijke deel van Almere. Vanwege de betekenis voor zeldzame vogelsoorten zal het natuurgebied open en onbebouwd moeten blijven. Dit geldt ook voor de ecologische zone in het noordelijke deel van het plangebied.

#### *Bosgebied*

In het westelijk deel van het plangebied is, ingeklemd tussen de Oostvaardersdijk en de Hogering, een bosstrook aanwezig van circa 90 ha. In dit bosgebied zijn bij de aanplant in 1997 percelen opgehouden. Bebouwing van deze 'plekken' wordt voorgestaan.

#### *Watergebied*

Om de Noorderplassen geschikter en aantrekkelijker te maken voor waterrecreatie zullen de Noorderplassen in westelijke richting uitgebreid moeten worden. Hierbij dient het te gaan om circa 45 ha open water (grotweg het huidige gebied tussen de Galjootweg en Noorderleedeweg) in directe aansluiting op de huidige plassen.

#### *Woongebied*

Ingeklemd tussen de bosstrook en het uitgebreide gebied van de Lepelaarplassen/Noorderplassen dient een woongebied gerealiseerd te worden met een totaalomvang van circa 150 ha. Dit woongebied zal een zone (noordzuid) van circa 500 meter breed moeten omvatten met haaks hierop aan weerszijden van de Hoge Wetering een schiereiland in de (uitgebreide) Noorderplassen. Op de kruising van de noordzuid- en oostwestzone zal een 'kwadrant' moeten komen waar buurtvoorzieningen mogelijk zijn (centrumdeel). Aan de noordzijde zal het woongebied grenzen aan de waterrijke ecologische zone. De scheiding tussen het woongebied en de boszone zal gekenmerkt moeten worden door een open grasbaan met sloot. Tussen de natte graslanden en de woonzone zal water de 'buffer' moeten vormen.

Het woongebied zal van noord naar zuid een breed wegprofiel moeten bevatten, een maliebaan met veel groen en laanbomen. In het woongebied zal overigens het groen voor een groot deel bepaald moeten worden door tuinen, aangezien veel terrein uitgegeven wordt. De boszone, de waterrijke ecologische zone aan de noordzijde, de natte graslanden met flankerend water, de oever van de (uitgebreide) Noorderplassen en de verlaagde oeverzone aan de Hogering zullen voor het woongebied het exterieur landschap moeten vormen. Een ander uitgangspunt voor de landschapsvorming van het plan Noorderplassen-West is het behoud van het zicht over de Noorderplassen vanaf de Hogering, oostelijk van de Beatrixsluis.

### Oppervlak

Het plangebied Noorderplassen-West heeft een omvang van circa 450 ha. Exclusief de natte graslanden is het gebied circa 311 ha groot. Hiervan is circa 110 ha uitgeefbaar, verdeeld over woon- en bosgebied. Zie hiervoor de onderstaande, uit de structuurvisie gedistilleerde, oppervlakte-analyse voor Noorderplassen-West.

<b>FUNCTIE</b>	<b>OMVANG IN HA</b>
grootschalig water	46
grootschalig wijkgroen	27
bos (exclusief boskavels)	88
openbaar verblijfsgebied	10
wijkontsluitingen	26
hoofdontsluiting	7
uit te geven grond	107
<b>TOTAAL</b>	<b>311</b>

### I.3

#### Woningbouw

##### *Aantallen en segmentering*

Uitgangspunt voor het ontwikkelingsplan is de bouw van circa 2.700 woningen. Om in Almere tussen wijken onderling meer karakteristieke verschillen in woonmilieu te creëren en om de bijzondere ligging aan water en bos zoveel mogelijk uit te baten, dient in Noorderplassen-West een overmaat aan duurdere woningsegmenten gerealiseerd te worden. In het Concept 5-jarenplan woningbouw wordt voor 'randgebieden', zoals Noorderplassen-West, uitgegaan van voornamelijk eengezinswoningen en een volgende segmentering:

<b>SEGMENT</b>	<b>VERDELING IN %</b>
0	14
I	15
II	15
III	31
IV	25
<b>TOTAAL</b>	<b>100</b>

Zie voor de productsegmenten woningbouw Almere 1999 bijlage II.

Het Grondbedrijf van de gemeente Almere hanteert normen per segment ten aanzien van uit te geven kaveloppervlak en openbaar gebied. Gewogen naar gewenste segmentering gaat het hierbij om de volgende oppervlakten per woning:

<b>SEGMENT</b>	<b>%</b>	<b>KAVELOPPERVLAKE IN M2</b>
0	14	1.000
I	15	505
II	15	355
III	31	245
IV	25	175
<b>GEM.</b>	<b>100</b>	<b>389</b>

Uitgaande van een uit te geven gebied van 107 ha en een gemiddelde kavelgrootte van 389 m<sup>2</sup> kunnen in het uit te geven gebied (woongebied en boskavels) in totaal circa 2.700 woningen gerealiseerd worden.

Voor Noorderplassen-West geldt geen specifiek doelgroepenbeleid. Gezien de segmentering wordt gemikt op de hogere inkomenscategorieën. De doelgroep 'ouderen' (55+), 2-verdieners en gezinnen met kinderen vormen de toekomstige markt van Noorderplassen-West. Het realiseren van ouderenwoningen (circa 6% van het totaal) is goed mogelijk rond het centraal gelegen voorzieningencentrum.

In Noorderplassen-West dient het thema 'bijzondere woonvormen' centraal te staan. Het voornemen is om samen met markt-partijen de bijzondere woonvormen nader uit te werken via een beeldkwaliteitsplan voor het gebied en de hierbij de verschillende sferen aan te geven. Daarbij zullen de nu bekende initiatieven van Stichting Flevolandschap, het Europahuis en de ideeën voor een internationale woonwijk 2000 worden beoordeeld en betrokken.

In het plan dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid om aan de ooststrand van het woongebied woonboten op te nemen in plaats van schiereiland-clusters. Het bestemmingsplan vermeldt de mogelijkheid van maximaal 50 ligplaatsen.

#### **I.4 Voorzieningen**

##### *Algemeen*

De situering van voorzieningen ten opzichte van wegen, paden en bushaltes dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij de gewenste bereikbaarheid per voorziening.

##### *Onderwijs*

Uitgaande van circa 2.700 woningen dienen in Noorderplassen-West de volgende onderwijsvoorzieningen gerealiseerd te worden:

- \* een 8-klassige bijzondere basisschool (PC/RK)
- \* een 16-klassige openbare basisschool met gymnastieklokaal
- \* 21 noodlokalen, waarvan 12 door middel van schoolwoningen

De onderwijsvoorzieningen moeten in het centrumdeel van het woongebied gesitueerd zijn.

##### *Welzijn*

In Noorderplassen-West dienen in de nabijheid van de 16-klassige basisschool een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang gerealiseerd te worden.

Gezondheidscentrum, apotheek en culturele voorzieningen worden in Noorderplassen-West niet nodig geacht. Hiervoor zal gebruik gemaakt moeten worden van de voorzieningen in Kruidenwijk en het op relatief geringe afstand gelegen stadscentrum.

##### *Sport, recreatie en toerisme*

In het plan voor Noorderplassen-West mag de mogelijkheid van een vaarroute van Noorderplassen naar Pampushaven (staande-mastroute) niet worden uitgesloten. Besluitvorming over de aanleg en financiering valt buiten de kaders van het Ontwikkelingsplan Almere Noorderplassen-West en vindt separaat plaats.

In het plan dient een vaarroute voor kleine scheepvaart (roei- en motorbootjes, kano's, etc.) van Noorderplassen naar Pampushout opgenomen te worden, evenals aanlegfaciliteiten voor pleziervaart op de Noorderplassen.

In Noorderplassen-West dienen recreatieve fiets- en wandelpaden aangelegd te worden.

Voor sportvoorzieningen hoeven in Noorderplassen-West geen locaties gereserveerd te worden.

##### *Detailhandel en horeca*

In het centrumdeel van het woongebied zal de realisatie van een supermarkt van circa 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk moeten zijn, exclusief 2.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van het parkeren. Hierbij moet eveneens de mogelijkheid opgenomen worden om een horecavestiging te realiseren.

#### **I.5 Bedrijvigheid**

In Noorderplassen-West zijn geen locaties benodigd voor kantoren en bedrijven. Daarentegen worden er wel mogelijkheden gezien voor geïntegreerde woon-werkvormen (beroepen aan huis). Zo kunnen er bijvoorbeeld in het centrumdeel woon-werkhuizen worden gerealiseerd, waarbij sprake is van twee apart toegankelijke ruimtes: één voor de woning en één voor het bedrijf.

#### **I.6 Verkeer en vervoer**

##### *Auto*

De ontsluiting van Noorderplassen-West zal plaats moeten vinden vanaf de Hogering via de in noordwestelijke richting te verlengen Eilandendreef (tracé richting Almere Pampus). Na circa 800 meter zal op deze 'verlengde Eilandendreef' een afslag gerealiseerd moeten worden voor Noorderplassen-West.

De verkeersstructuur van het woongebied in Noorderplassen-West dient te bestaan uit twee centrale, haaks op elkaar staande wegen: oostwest van 'verlengde Eilandendreef' naar schiereiland in de uitgebreide Noorderplassen en noordzuid van Hogering tot Oostvaardersdijk. Bij de kruising van deze wegen zal een centrumgebied gerealiseerd moeten worden. De ontsluiting van Noorderplassen-West zal in de eerste fase van ontwikkeling nog direct vanaf de aansluiting op de Hogering via de noordzuid-as kunnen plaatsvinden.

Buiten de hoofdstructuur zal er in het verblijfsgebied een 30 km/uur-regime moeten gelden, aangeduid met borden. De kruisingen (auto, bus, fiets, voetgangers) dienen in het ontwikkelingsplan alle aandacht te krijgen ten behoeve van de verkeersveiligheid.

Voor Noorderplassen-West wordt in principe uitgegaan van parkeren op eigen erf en zal 0,5 parkeerplaats per woning op de openbare weg aangelegd moeten worden. In verband met de handhaving zal per straat één parkeervorm moeten gelden.

Bij het berekenen van de parkeerbalans in het gebied dient in relatie met parkeren bij voorzieningen zo veel mogelijk uitgegaan te worden van de mogelijkheid tot dubbelgebruik.

#### *Openbaar vervoer*

In de Ruimtestudie Westflank Almere (1994) is een busverbinding voorzien van station Almere CS door Kruidenwijk (via de onderdoorgang Hogering naast de Beatrixsluis) doorgaand naar Almere Pampus. In het plangebied Noorderplassen-West dient voor deze verbinding (busbaan) ruimte gereserveerd te worden. Bij aanleg van de busbaan zal in het centrumdeel van Noorderplassen-West één halte gesitueerd moeten worden. De busbaan zal een detaillering moeten krijgen zoals in Almere gebruikelijk is. Hierbij zal het dus moeten gaan om een vrije baan, zo nodig om de circa 200 meter beveiligd gekruist met ander verkeer, met op circa 1,5 meter van de zijkanalen een hek.

#### *Langzaam verkeer*

Voor het fietsverkeer is in het woongebied van Noorderplassen-West een fietspadennet met een maaswijdte van 250 à 300 meter gewenst, goed aansluitend op het omliggende net. Het netwerk dient in asphalt uitgevoerd te worden. De recreatieve paden in Noorderplassen-West hoeven niet verlicht te worden, dit in tegenstelling tot de hoofdverbindingen en de fietspaden naar essentiële voorzieningen. De tracering dient logisch en soepel te zijn.

In het woongebied van Noorderplassen-West zijn voldoende brede, attractieve en goed getraceerde voetpaden gewenst. Langs deze voetpaden dienen speelplekken gerealiseerd te worden. De profilering van de voetpaden in Noorderplassen-West, met zijn relatief lage bebouwingsdichtheid, kan afgestemd worden op de (lage) intensiteit. De veiligheid dient hierbij uiteraard gewaarborgd te blijven.

## **I.7 Openbaar gebied**

#### *Groen en water*

Aangezien in het woongebied van Noorderplassen-West veel terrein uitgegeven wordt, zal het groen in de wijk voor een groot deel bepaald worden door privégroen en het reeds ingeplante bos in het westelijk deel van het plangebied (Staatsbosbeheer). Bij privégroen kan gedacht worden aan privétuinen, maar ook aan zogenaamd vereniging-van-eigenarengroen: groen dat duidelijk gekoppeld is aan een groep woningen en dat aan bewoners gezamenlijk in beheer of eigendom uitgegeven is. Met name de begrenzing van het privégroen met het openbaar gebied zal voor het groenbeeld bepalend zijn. Met het geven van beplantingsrichtlijnen aan particulieren kan het totaalbeeld beïnvloed worden.

Het openbaar groen in het woongebied van Noorderplassen-West zal grotendeels bestaan uit de groenflanking van wegen en paden, tevens het middel om de woonwijk een karakteristiek profiel te geven. Ook water met een functie voor de waterhuishouding en oeverbeschermingen die van belang zijn voor de instandhouding van het hele gebied zullen in Noorderplassen-West openbaar moeten blijven. Dit geldt eveneens voor leidingenzones en niet te verkavelen gebieden. Voor onderhoud van oeverbeschouwingen die in gemeentelijk eigendom en beheer komen, dient bij onderhoud vanaf het water een werkrimte op het land aanwezig te zijn van circa 2 meter. Ook deze 'strook' zal openbaar toegankelijk moeten zijn.

#### *Speelvoorzieningen*

In het woongebied van Noorderplassen-West zal veel speelgelegenheid aanwezig zijn in de vorm van privétuinen. Voor de sociale omgang is het echter ook van belang dat in het plangebied enkele (semi-)openbare speelplekken worden opgenomen. Speelvoorzieningen voor de kleinere kinderen kunnen hierbij het beste nabij de woningen aan achterpaden gesitueerd worden. Voor de oudere kinderen dienen de speelvoorzieningen aan de randen van het woongebied opgenomen te worden (trapvelden, ruige speelplekken).

#### *Veiligheid*

Het plan voor Noorderplassen-West dient te voldoen aan de algemene veiligheidseisen die in Almere van toepassing zijn.

Om het plangebied Noorderplassen-West vanuit de bestaande brandweerpost in Almere Stad goed te kunnen bereiken, dient de geplande busbaan voorzien te worden van enkele afritten ten behoeve van de brandweer. Tevens dient aandacht uit te gaan naar de bereikbaarheid van het schiereiland. Zo heeft de brandweer reeds aangegeven dat één ontsluiting via een smalle brug onvoldoende is.



## I.8

### Milieu

#### *Algemeen*

In het ideeënboek Duurzaam Bouwen worden veertien milieu-items gegeven, waar praktisch aan gewerkt kan worden bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken. Hierbij gaat het om: bodem, water, lucht, geluid, energie, afval, stank, trilling, veiligheid, materiaalgebruik, ecologische aspecten, stedelijk klimaat, ruimtegebruik en binnenmilieu. Al deze aspecten dienen een rol te spelen bij de uitwerking van het plan en/of zijn in algemeen gemeentelijk beleid vervat. De aspecten energie, waterzuivering, watergebruik en geluid krijgen in het volgende nadere aandacht.

#### *Energie*

Voor Noorderplassen-West gelden de volgende uitgangspunten:

- \* beperk de energievraag: isolatie, HR-glas, compartimentering/zonering, warmte-terugwinning, beperking hulpenergie, buffering van onverwarmde ruimten etc.
- \* gebruik duurzame energiebronnen: passief en actief gebruik van zonne-energie, zoals onder andere oriëntatie van woning-en op het zuiden
- \* gebruik niet-duurzame bronnen zo efficiënt mogelijk: HR-ketel, micro-warmtekrachtkoppeling, efficiënte verlichting, warmtepompen, lage temperatuurverwarming etc.

Het College van burgemeester en wethouders heeft Noorderplassen-West aangewezen als locatie waar alternatieve energiemodellen worden onderzocht door NUON en GAMOG. De resultaten worden momenteel beoordeeld. De uitkomst zal als nadere randvoorwaarde bij het ontwikkelingsplan worden opgenomen.

#### *Gebruik zonne-energie*

Voor het makkelijk kunnen toepassen van passieve zonne-energie is een oriëntatie van de woningen op het zuiden (van zuidwest tot zuidoost) nodig. De voorkeur gaat er naar uit om de oostwest richting als meest toegepaste verkavelingsrichting te hanteren. Actieve zonne-energie, zonneboilers en PV-cellen zijn afhankelijk van de dakvorm en niet direct gekoppeld aan de verkavelingsrichting.

Het verdient aanbeveling om voor Noorderplassen-West, in afwachting van de formele aanpassing in het bouwbesluit, te streven naar de waarde voor nieuwbouwwoningen van energie-prestatie-coëfficiënt (EPC) = 1. In het stadsverwarmingsgebied zou dit zelfs 0,9 kunnen zijn gezien de waardering van circa 0,1 punt door de aanwezigheid van warmte-krachtkoppeling.

#### *Waterzuivering*

In Noorderplassen-West dient bij de opzet van het rioleringsstelsel in principe uitgegaan te worden van het gedeeltelijk verbeterd gescheiden stelsel. Dit wil zeggen dat de eerste hoeveelheid regenwater via een koppeling in de rioolstelsels afgevoerd wordt via het vuilwaterriool. De rest zal via het regenwaterriool afgevoerd worden naar open water (Noorderplassen). Te overwegen valt of het hemelwater in het gebied zelf gezuiverd kan worden. Een onderzoek hiernaar wordt ingesteld.

#### *Watergebruik*

Er is een werkgroep ingesteld die de technische mogelijkheden en financiële en markttechnische haalbaarheid van een econet onderzoekt. In deze werkgroepen nemen naast de gemeentelijke diensten RVM, GW en GB, externe partijen deel, te weten: FDM, Provincie Flevoland en Heemraadschap Flevowaard, welke mede het onderzoek financieren. De coördinatie ligt bij de gemeentelijke afdeling Milieu. Afhankelijk van het onderzoek zullen ten aanzien van het waterleidingnet nadere randvoorwaarden meegegeven worden.

#### *Geluid*

Uit het Akoestisch onderzoek dat is verricht in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan De Lepelaar (1995) is gebleken dat een geluidswal en ZOAB-asfalt nodig zijn om het geluid van de Hogering te weren in het wegvak van Beatrixsluis tot Eilandendreef. Overigens zal het zicht over de Noorderplassen vanaf de Hogering, oostelijk van de Beatrixsluis, niet belemmerd mogen worden.

## I.9

### Kabels en leidingen

Bij het plannen van de infrastructuur voor kabels en leidingen, wordt aansluiting gezocht bij de in het ontwikkelingsplan uit te werken stedenbouwkundige structuur.

## I.10

### Beheer

De projectgroep Noorderplassen-West heeft een aanzet gemaakt voor de beheerkosten en de maatregelen die denkbaar zijn om de totale beheerkosten te laten voldoen aan de gemeentelijke beheernorm. De normatief berekende kosten overstijgen de daarvoor beschikbare budgetten. De inzet van het ontwikkelingsplan is om de normkosten op een aanvaardbaar niveau te krijgen en hiervoor door externe partijen voorstellen te laten ontwikkelen.

**I.11****Bestemmingsplan**

Het plan voor Noorderplassen-West moet overeenstemmen met de richtlijnen uit het vigerende bestemmingsplan De Lepelaar dat op 26/8/1996 door Gedeputeerde Staten van Flevoland is goedgekeurd.

# BIJLAGE II

## Productsegmenten woningbouw Almere 2000

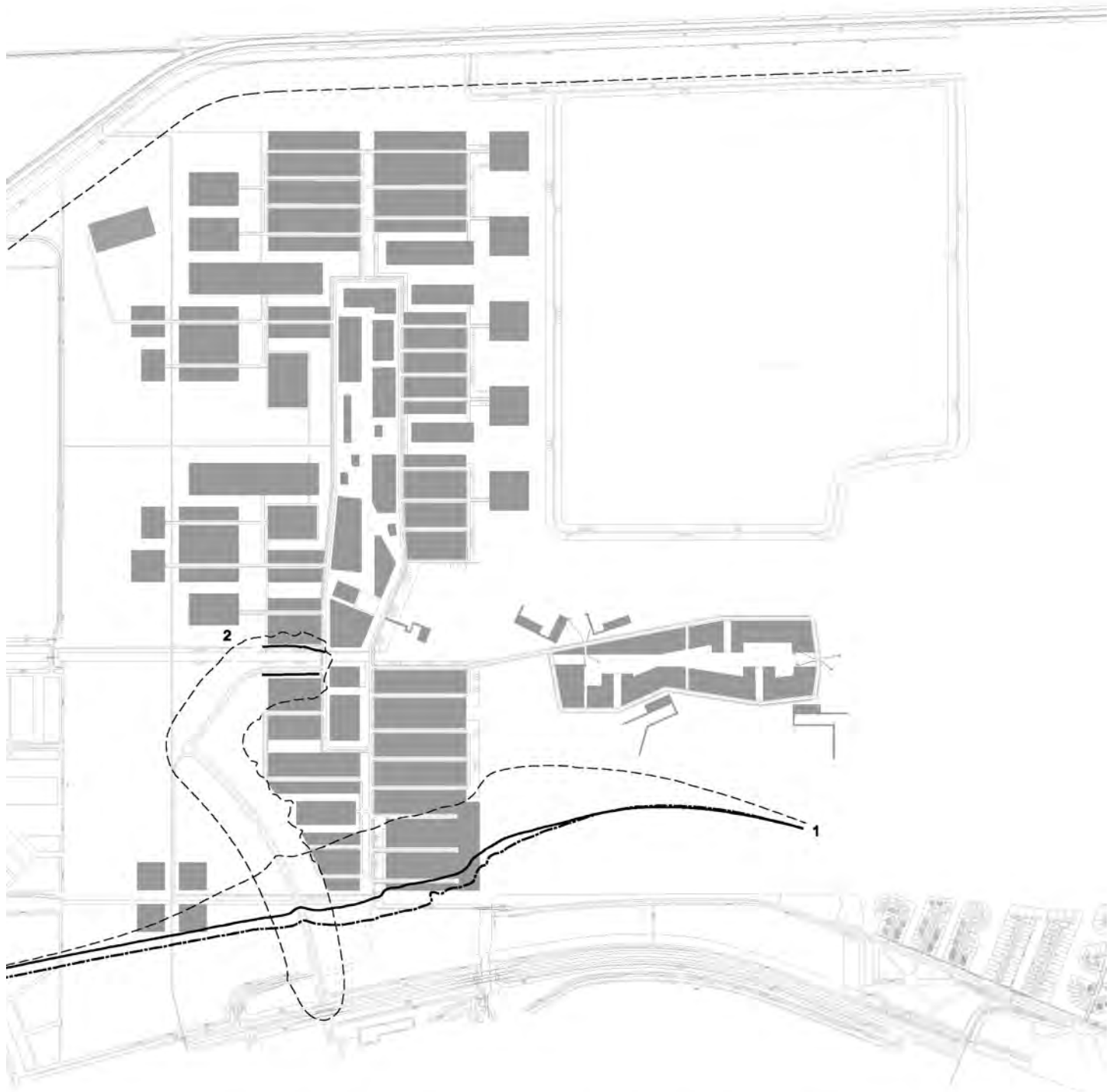
SPECIFICATIE	0	I	II	III	IV
<i>Woningtypologie e.g.</i>  <i>m.g.</i>	bijz. lokatie/ligging zeer groot geschakeld (half) vrijstaand hoogw. architectuur	(half) vrijstaand individueel ontwerp  n.v.t.	zeer groot geschakeld (half)vrijstaand hoogw. architectuur luxe afwerking  urban villa terrasappartement penthouse	zeer groot rijenwoning >6.00 geschakeld half vrijstaand bijz. plattegrond  urban villa terrasappartement penthouse	groot/hoekwoning rijenwoning 6.00 kwadrant dakterras/patio bijz. plattegrond  urban villa terrasappartement portiekappartement
<i>Ontwikkeling</i>	individueel/ projectmatig	individueel	projectmatig	projectmatig	projectmatig
<i>Categorie</i>	vrije sector	vrije sector	vrije sector	vrije sector	vrije sector
<i>Kavelgrootte e.g. (m<sup>2</sup>)</i>	variabel	gem. 500	240 - 400	180 - 240	170 (gem)
<i>V.O.N./Stichtingskosten</i>	>575.000	"vrij"	>475.000	365.000 - 475.000	270.000 - 365.000
<i>Grondkostenquote e.g.</i>	>30%	n.v.t.	28 à 30%	± 23%	± 20%



# ***BIJLAGE III***

***Geluid***





- Oostvaardersdijk, Hogering en Verlengde Eilandendreef zonder geluidwerende maatregelen, h=7.5 meter
- 1 — Hogering met geluidwerende maatregelen, h=7.5 meter, scherm=1.5 meter hoog en deels ZOAB
- 1 — Hogering met geluidwerende maatregelen, h=4.5 meter, scherm=1.5 meter hoog en deels ZOAB
- 2 — buurtweg ter plaatse van reservering zonder geluidwerende maatregelen, h=1.5 meter
- 2 — buurtweg ter plaatse van reservering met geluidwerende maatregelen, h=1.5 meter, scherm=0.5 meter hoog (alleen zuidzijde)

Geluidscontouren

# **BIJLAGE IV**

## ***Marktvisie op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied in Noorderplassen-West***

Gezien de grote omvang van het plangebied en de bestaande pluriforme woningvraag, is een belangrijke ontwikkelingsopgave dat het nieuwe woongebied Noorderplassen-West als geheel en elk van de realisatiefasen afzonderlijk een aantrekkelijk woningaanbod voor diverse doelgroepen biedt. Voor een optimaal draagvlak en afzetperspectief in de markt dient daarom veel waarde te worden gehecht aan een goede differentiatie in woonmilieus en woningtypen. De uitwerking van deze gedifferentieerde ontwikkelingsbenadering moet nauw zijn afgestemd op gegevens en uitgangspunten die betrekking hebben op locatie- en omgevingsfactoren, gemeentelijke randvoorwaarden, marktaspecten en kwalitatieve ontwerp-doelstellingen. Afgeleid kan worden dat deze gegevens gezamenlijk een inspirerend kader en een stevig fundament leveren voor een aantrekkelijke planinvulling met variatie in deelmilieus en woningtypologie.

Het plangebied kenmerkt zich door openheid en een doorwerking van verschillende landschappelijke elementen, met interessante aanleidingen voor meerdere deelmilieus en woonsferen. De randvoorwaarden, zoals deze vooral naar voren komen in het bestemmingsplan, de structuurvisie en de Nota van Uitgangspunten, vormen een onderlegger met eveneens veel aangrijpingspunten voor de vormgeving van een gedifferentieerde ontwikkelingsbenadering. Erg waardevol is vooral de basisgedachte van een hoofdstructuur met een aantal dragers (assen, lanen, waterlopen en bijzondere planranden) die uitnodigen tot gevarieerde, interessante ontwikkelingen.

De programmering naar productsegmenten duidt ook op een positionering in de marktsector met voldoende ruimte om dit ontwikkelingspotentieel daadwerkelijk te benutten. Vanuit markttechnische overwegingen is het essentieel om effectief in te spelen op de bestaande kritische vraag naar woonkwaliteit en de grote voorkeur bij huishoudens voor koop- en grondgebonden woningen. Deze vraag uit zich in zeer uiteenlopende, individuele woonwensen, die zijn gerelateerd aan zowel de woning als de woonomgeving. Een omgeving met gevarieerde landschappelijke condities biedt in dat opzicht een sterke uitgangspunt. Refererend aan de kwalitatieve ontwerp-doelstellingen tenslotte, staat een hoogwaardige wijk met een rijke differentiatie aan woonbuurten voor ogen die een voorbeeldfunctie voor feitelijk alle suburbane woningbouwontwikkelingen op landelijk schaalniveau heeft.

Tegen deze achtergrond is een marktbenadering gekozen waarin de volgende richtinggevende doelen voor het ontwikkelingsproces centraal staan:

- \* een nieuw woongebied met duidelijk toegevoegde waarden in omgevingskwaliteiten, woningtypen en woonsferen, die de basis en het zogenaamde 'unique selling point' vormen voor de positionering in een exclusief marktsegment;

- \* een rijk gedifferentieerd woningaanbod dat appelleert aan uiteenlopende woonwensen van diverse huishoudentypen, met een specifieke gerichtheid op doorstromers afkomstig uit Almere en daar buiten;
- \* een totale woonomgeving met een herkenbare identiteit en kwaliteit voor de mogelijke promotie en wervingskracht op een groot (boven-)regionaal schaalniveau.

Meer specifiek zijn verscheidene middelen en ingrediënten aangedragen om deze marktgerichte doelen te kunnen verwezenlijken. Allereerst is dat het realiseren van een maximale integratie van natuur, water, bos en wonen. Dit kan door het maximaliseren van de randlengtes waar wonen en landschap elkaar ontmoeten. Verder is als leidend ontwikkelingsprincipe gekozen om weliswaar een gedifferentieerd woningaanbod tot stand te brengen, maar deze tegelijkertijd in te bedden in een stedenbouwkundig sterk samenhangende structuur. Belangrijk uitgangspunt is bovendien om de differentiatie in milieufactoren te versterken door een clusterwijze en thematische ontwerp-benadering van de bebouwing in de plangebieden zelf. Zo ontstaan woonbuurten met elk hun eigen opzet naar woningtypen, verschijningsvormen en prijsniveaus, waarbij de gestructureerde hoofdopzet de onderlinge samenhang garandeert. De keuze en uitwerking van de thema's kan zijn gebaseerd op meerdere invalshoeken en aanleidingen, van locationele, programmatische en/of stedenbouwkundig-architectonische aard. Daarnaast is ook productontwikkeling een essentieel instrument voor de vormgeving van nieuwe woonmilieus, met een uitwerking op het niveau van woning(-complexen) (verbijzondering van woonconcepten, flexibiliteit, parkeeroplossingen e.d.) en woonomgeving (milieudifferentiatie, inrichting openbaar gebied, beheervormen e.d.)

*Eurowoningen*

# BIJLAGE V

## Archeologische waarden

(Bron: Archeologische Monumentenkaart, Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek)



### VERKLARING

-   TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE BETEKENIS
-   TERREIN VAN HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE
-   TERREIN VAN ZEER HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE

Terrein van archeologische betekenis

- **CMA-nr.: 26A-A09** Coördinaten: 142.00/490.70 Kaartblad: 26A
- Gemeente: Almere  
Plaats: Almere  
Toponiem: Galjootweg, Lepelaarplassen, kavels AZ120 en AZ121
- Beschrijving: 1 sporen van bewoning  
Datering: 1 Laat-Paleolithicum, Mesolithicum
- Huidige bescherming:  
Beschermingsadvies: De exacte aard, omvang, diepteligging en kwaliteit van de archeologische resten zijn niet vastgesteld. Ten behoeve van het opstellen van een beschermings- en beheersadvies wordt een vervolgonderzoek aanbevolen.
- Beheersadvies: De exacte aard, omvang, diepteligging en kwaliteit van de archeologische resten zijn niet vastgesteld. Ten behoeve van het opstellen van beschermings- en beheersadvies wordt een vervolgonderzoek aanbevolen

Toelichting

Het betreft een pleistocene opduiking waarvan de hoogste delen tot op ca. 6 m beneden maaiveld reiken. Het is onbekend in hoeverre de podzolbodem in het pleistocene zand nog intact is. Op grond van onderzoeksresultaten van soortgelijke locaties kunnen bewoningsresten verwacht worden.

- **CMA-nr.: 26A-A10** Coördinaten: 141.45/490.28 Kaartblad: 26A
- Gemeente: Almere  
Plaats: Almere  
Toponiem: Galjootweg, kavels AZ79 en AZ120
- Beschrijving: 1 sporen van bewoning  
Datering: 1 Laat-Paleolithicum, Mesolithicum
- Huidige bescherming:  
Beschermingsadvies: De exacte aard, omvang, diepteligging en kwaliteit van de archeologische resten zijn niet vastgesteld. Ten behoeve van het opstellen van een beschermings- en beheersadvies wordt een vervolgonderzoek aanbevolen.
- Beheersadvies: De exacte aard, omvang, diepteligging en kwaliteit van de archeologische resten zijn niet vastgesteld. Ten behoeve van het opstellen van beschermings- en beheersadvies wordt een vervolgonderzoek aanbevolen

Toelichting

Het betreft een pleistocene opduiking waarvan sommige delen tot op ca. 5 m beneden maaiveld reiken. Het is onbekend in hoeverre de podzolbodem in het pleistocene zand nog intact is. Op grond van onderzoeksresultaten van soortgelijke locaties kunnen bewoningsresten verwacht worden.

Terrein van zeer hoge archeologische waarde

- **CMA-nr.: 26A-001** Coördinaten: 141.20/490.30 Kaartblad: 26A
- Gemeente: Almere  
Plaats: Almere  
Toponiem: Galjootweg, kavel AZ79, wrak 62
- Beschrijving: 1 resten van scheepswrak  
Datering: 1 Nieuwe Tijd
- Huidige bescherming:  
Beschermingsadvies: Te beschermen ex artikel 6 van de Monumentenwet 1988  
Beheersadvies: Handhaven huidige grondgebruik mits de archeologische resten niet worden aangetast. Geen bodembewerking dieper dan de huidige bouwvoor. Geen aantasting van reliekenmerken. Geen peilverlaging.

Toelichting

Het betreft een scheepswrak van een vissersschip. Op basis van het bodemprofiel wordt het wrak gedateerd in het eerste kwart van de 17e eeuw.



# BIJLAGE VI

## Aantallen en segmenten woningbouw Aura, Eiland en Golden Mile

SAMENVATTING							
		vol.	tase 1	tase 2	tase 3	tijgebaar	
Aura egw	0	255	55	18	182	49.973	reseuerflig
	I	357	112	33	212	624.541	ontwikkelingsvelden
	II	232	42	120	70		
	III	671	218	176	277		
	IV	426	140	156	130		
subtotaal		1.941	567	503	871	674.514	
Eiland egw	0	127	60	67	-	94.543	ontwikkelingsvelden (excl. Waternimite)
	I	27	13	14	-		
	II	141	34	107	-		
	III						
	IV						
subtotaal		295	107	188	-	94.543	
Golden Mile egw	0	-	-	-	-	3.882	woonzakingen
	I	-	-	-	-	9.954	scholen
	II	-	-	-	-	1.500	kerka
	III	129	84	-	45	71.900	ontwikkelingsvelden
	IV	145	16	-	129		
subtotaal		470	194	-	276	87.236	
mgw	0	-	-	-	-	-	
	I	61	36	-	25		
	II	57	32	-	25		
	III	78	26	-	52		
	IV	-	-	-	-		
subtotaal		470	194	-	276	87.236	

TOTAAL	Segment	aantal	conceptu-utik	geuraagd	NuU	tase 1	%	tase 2	%	tase 3
	0	382	14%	378	14%	115	13%	85	12%	182
	I	445	16%	405	15%	161	19%	47	7%	237
	II	430	16%	405	15%	108	12%	227	33%	95
	III	878	32%	837	31%	328	36%	176	25%	374
	IV	571	21%	675	25%	156	18%	156	23%	259
		2.706	100%	2.700	100%	868	100%	691	100%	1147
	woonzakingen	15.336	2%							
	ontwikkelingsvelden	790.984	92%							
	reseuerflig	49.973	6%							



Nummering Aura

## Veld Fase Programma

- 1 3 2-sider met uitzicht op het natuurgebied, Oostvaardersdijk en het Markermeer. Kavel grenst aan staande mastroute met mogelijkheid tot aanlegplaats of insteekhaven.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10631
woningaantal	0	20
totaal		20
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 2 3 Cluster alzijdig in het water gesitueerd, grenzend aan vaarroute, met collectieve haven en uitzicht over Lepelaarsplassen, ontsloten via brug.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10000
woningaantal	I	28
totaal		28
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

- 3 3 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan of met uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		18598
woningaantal	II	26
	III	48
totaal		74
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 4 3 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan of met uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		14872
woningaantal	I	12
	III	50
totaal		62
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 5 3 Cluster alzijdig in het water gesitueerd, grenzend aan vaarroute, met collectieve haven en uitzicht over Lepelaarsplassen, ontsloten via brug.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10000
woningaantal	0	14
totaal		14
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 6 3 2-sider met kavels aan het water en eventuele mogelijkheid voor aanlegplaats of insteekhaven.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		6980
woningaantal	I	16
totaal		16
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 7 3 Cluster alzijdig in het water gesitueerd, grenzend aan vaarroute, met collectieve haven, ontsloten via brug.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		13323
woningaantal	I	34
totaal		34
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

- 8 3 Cluster alzijdig in het water gesitueerd, grenzend aan vaarroute, met collectieve haven, ontsloten via brug.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		7884
woningaantal	0	11
totaal		11
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

- 9 3 Cluster alzijdig in het water gesitueerd, grenzend aan vaarroute, met collectieve haven, ontsloten via brug.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10000
woningaantal	I	26
totaal		26
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

## Veld Fase Programma

- 10 3 2-sider met kavels aan het water en eventuele mogelijkheid voor aanlegplaats/insteekhaven.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		4729
woningaantal	I	12
totaal		12
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 11 3 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		7721
woningaantal	I	8
	III	24
totaal		32
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 12 3 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		7805
woningaantal	III	12
	IV	30
totaal		42
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 13 3 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		7725
woningaantal	III	12
	IV	30
totaal		42
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 14 3 Cluster alzijdig in het water gesitueerd, grenzend aan vaarroute, met collectieve haven, ontsloten via brug.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10000
woningaantal	0	18
totaal		18
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

- 15 3 2-sider met kavels aan het water en eventuele mogelijkheid voor aanlegplaats of insteekhaven.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		4731
woningaantal	0	8
totaal		8
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 16 3 Cluster op grote kavel, kavel ligt als eiland alzijdig in het water, grenzend aan vaarroute met collectief en haven, ontsloten via brug.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		7910
woningaantal	0	6
	I	10
totaal		16
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

- 17 1 2-sider met kavels aan het water en eventuele mogelijkheid voor aanlegplaats of insteekhaven.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		4715
woningaantal	I	12
totaal		12
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 18 1 Cluster alzijdig in het water gesitueerd, grenzend aan vaarroute, met collectieve haven, ontsloten via brug.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10000
woningaantal	I	28
totaal		28
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

## Veld Fase Programma

- 19 1 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10723
woningaantal	I III	20 20
totaal		40
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 20 1 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		9342
woningaantal	III IV	18 32
totaal		50
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 21 1 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10547
woningaantal	III IV	32 22
totaal		54
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 22 1 Blok aan de baai, kopse kant aan de Maliebaan of met uitzicht op het water/ natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		13340
woningaantal	III IV	40 28
totaal		68
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 23 1 Blok rond een insteekhaven met directe uitvaart naar Noorderplassen tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan of met uitzicht op het water van de Noorderplassen.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		17501
woningaantal	I III	22 50
totaal		72
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 24 2 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		13337
woningaantal	III IV	22 50
totaal		72
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 25 2 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan uitzicht op het water/natuurgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		13499
woningaantal	III IV	31 39
totaal		70
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 26 2 Blok rond een insteekhaven met directe uitvaart naar Noorderplassen tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan of met uitzicht op het water van de Noorderplassen.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		24789
woningaantal	0 I I	7 9 63
totaal		79
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 27 2 Blok rond een insteekhaven met directe uitvaart naar Noorderplassen tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan of met uitzicht op het water van de Noorderplassen.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		16393
woningaantal	0 I	7 47
totaal		54
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

## Veld Fase Programma

- 28 2 Blok rond een insteekhaven met directe uitvaart naar Noorderplassen tussen twee lanen die uitkomen op het water, kopse kant aan de Maliebaan of met uitzicht op het water van de Noorderplassen.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		12681
woningaantal	0 I	4 24
totaal		28
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 29 2 2-sider direct grenzend aan de Noorderlededicht met uitzicht op het bosgebied.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		2561
woningaantal	II	10
totaal		10
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 30 2 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het bos, met kopse kant aan de Maliebaan of aan het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		6636
woningaantal	III IV	23 9
totaal		32
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 31 2 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		4206
woningaantal	III	20
totaal		20
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 32 2 Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		8960
woningaantal	III	30
totaal		30
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

- 33 2 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		6738
woningaantal	III	30
totaal		30
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 34 2 Blok tussen twee lanen die uitkomen op het bos, met kopse kant aan de Maliebaan of aan het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		13940
woningaantal	III IV	20 58
totaal		78
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 35 1 Blok grenzend aan een bosstrook met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		7928
woningaantal	III IV	12 32
totaal		44
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

- 36 1 Reservering voor voorzieningen en andere programma's.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10888

Veld Fase Programma

37 1 reservering voor voorzieningen en andere programma's

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		9685
woningaantal	IV	10
totaal		10
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

38 1 Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10129
woningaantal	0	12
totaal		12
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

39 1 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		3998
woningaantal	III IV	16 0
totaal		16
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

40 1 Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		6800
woningaantal	0	9
totaal		9
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

41 1 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		5086
woningaantal	0	6
totaal		6
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

42 1 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		4775
woningaantal	III IV	15 8
totaal		23
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

43 1 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		4691
woningaantal	III IV	15 8
totaal		23
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

44 1 Blok rondom grote collectieve tuin, direct grenzend aan het bos met uitzicht en uitloop in de collectieve tuin.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		14602
woningaantal	0	16
totaal		16
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

45 1 Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		4800
woningaantal	0	6
totaal		6
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

Veld Fase Programma

46 1 Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		9956
woningaantal	I	16
totaal		16
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

47 1 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		5055
woningaantal	0	6
totaal		6
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

48 1 Cluster direct grenzend aan het bos met uitzicht en direct uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		26571
woningaantal	I	56
totaal		56
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

49 3 Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		13483
woningaantal	I	22
totaal		22
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

50 3 Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		4800
woningaantal	0	6
totaal		6
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

51 3 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		5069
woningaantal	0	7
totaal		7
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

52 3 Blok rondom grote collectieve tuin, direct grenzend aan het bos met uitzicht en uitloop in de collectieve tuin.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		14794
woningaantal	0	10
totaal		10
parkeren (eigen terrein)		1 op 1

53 3 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		2722
woningaantal	0	4
totaal		4
parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5

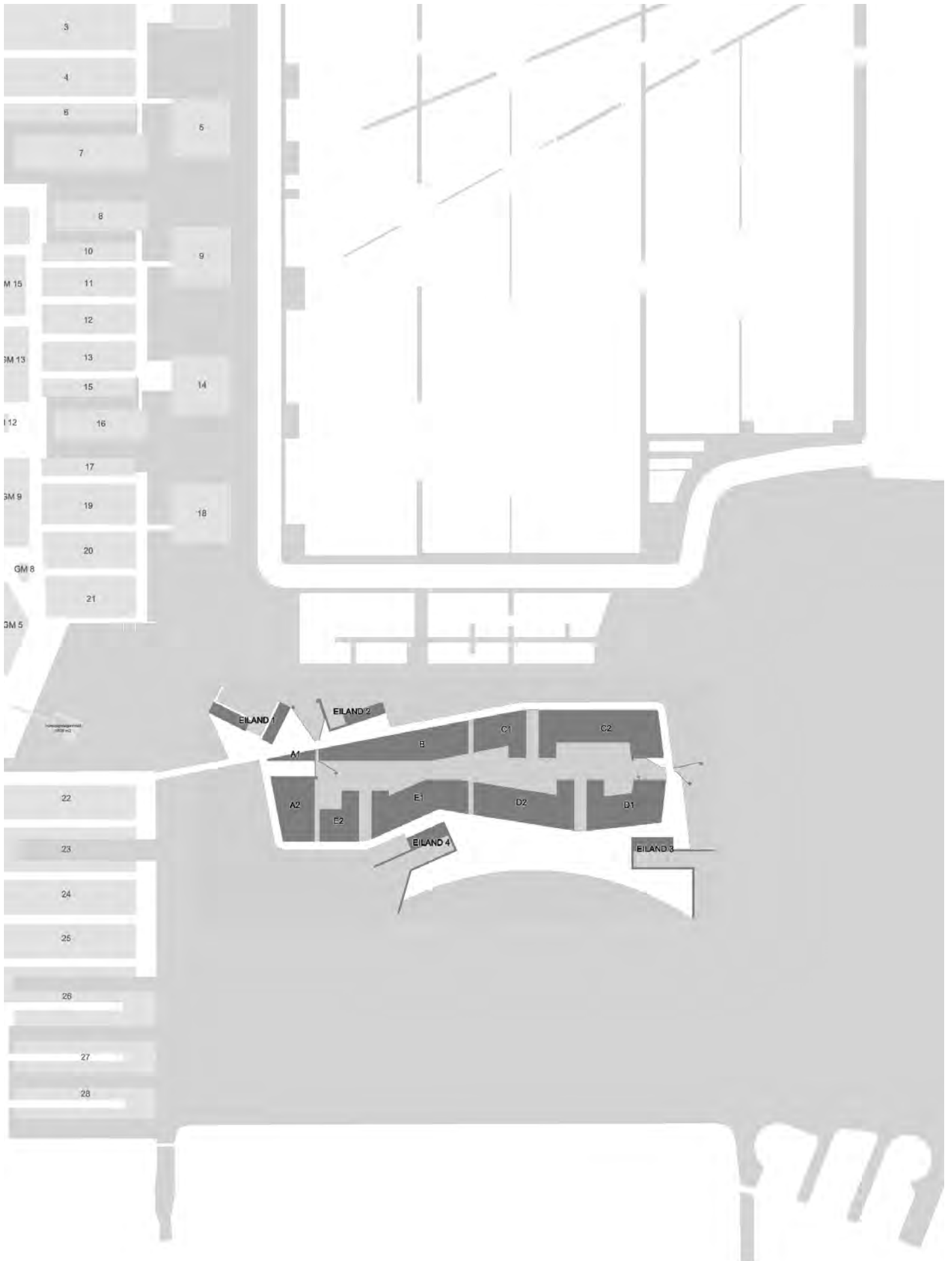
54 3 2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.

oppervlakte (m <sup>2</sup> )		5254
woningaantal	III IV	18 8
totaal		26
parkeren (eigen terrein)		1 op 1



55	3	2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.	61	3	Blok tussen twee lanen die uitkomen in het bos, met kopse kant aan de Maliebaan of aan het bos.
		oppervlakte (m <sup>2</sup> )		3016	
		woningaantal	0	3	
		totaal		3	
		parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5	
56	3	2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.	62	3	Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos.
		oppervlakte (m <sup>2</sup> )		5028	
		woningaantal	0	7	
		totaal		7	
		parkeren (eigen terrein)		1 op 1	
57	3	2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.	63	3	Blok tussen twee lanen die uitkomen in het bos, met kopse kant aan de Maliebaan of aan het bos.
		oppervlakte (m <sup>2</sup> )		5254	
		woningaantal	III IV	21 10	
		totaal		31	
		parkeren (eigen terrein)		1 op 1	
58	3	Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos, met intern een grote collectieve binnentuin.	64	3	Blok tussen twee lanen die uitkomen in het bos, met kopse kant aan de Maliebaan of aan het bos.
		oppervlakte (m <sup>2</sup> )		27261	
		woningaantal	0	40	
		totaal		40	
		parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5	
59	3	Cluster alzijdig in het bos gesitueerd ontsloten via boslaan, direct uitzicht en uitloop in het bos.	65	3	2-sider met uitzicht op het natuurgebied, Oostvaardersdijk en het Markermeer en uitloop naar het bos, kavel grenst aan staande mastroute met mogelijkheid tot aanlegplaats of in steekhaven.
		oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10876	
		woningaantal	0	14	
		totaal		14	
		parkeren (eigen terrein)		1 op 1,5	
60	3	2-sider direct grenzend aan het bos met uitzicht en directe uitloop in het bos.	extra		Kavelreservering Noorderlee detocht.
		oppervlakte (m <sup>2</sup> )		8320	
		woningaantal	I	20	
		totaal		20	
		parkeren (eigen terrein)		1 op 1	
		oppervlakte (m <sup>2</sup> )		19600	
					Kavelreservering bos.
		oppervlakte (m <sup>2</sup> )		9800	

SAMENVATTING	Oppervlakte	Segment	Aantal
totaal uitgeefbaar,	674614	0	255
waaronder reserveringen:	49973	I	357
en ontwikkelingsvelden:	624641	II	232
		III	671
		IV	426
<b>totaal</b>			<b>1941</b>



Nummering Eiland

Veld	Opgave	Fase	Programma		
Eiland 1	Residence in de vorm van grondgebonden herenhuizen of appartementencomplex in het riet en water met weids uitzicht op de baai. Kavel grenst direct aan de Noorderplassen en via staande mast route is er een waarverbinding met het Markermeer. In samenhang met het gebouw wordt een collectief buitenprogramma in de vorm van een haven gerealiseerd.	2	oppervlakte (m <sup>2</sup> )		10676
			woningaantal	II	28
			totaal		28
			parkeren (eigen terrein)		1 op 1
Eiland 2	Residence in de vorm van grondgebonden herenhuizen of appartementencomplex in het riet en water met weids uitzicht op o.a. de Lepelaarsplassen, vaarroute en de baai. Kavel grenst aan staande mast route. In samenhang met het gebouw wordt een collectief buitenprogramma in de vorm van een haven gerealiseerd.	2	oppervlakte (m <sup>2</sup> )		4814
			woningaantal	II	14
			totaal		14
			parkeren (eigen terrein)		1 op 1
Eiland 3	Residence in de vorm van grondgebonden herenhuizen of appartementencomplex in het riet en water met weids uitzicht op o.a. de Lepelaarsplassen. Kavel grenst aan staande mast route. In samenhang met het gebouw wordt een collectief buitenprogramma in de vorm van een haven gerealiseerd.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )		3784
			woningaantal	II	14
			totaal		14
			parkeren (eigen terrein)		1 op 1
Eiland 4	Residence in de vorm van grondgebonden herenhuizen of appartementencomplex op het strand aan het water met weids uitzicht op de Noorderplassen. In samenhang met het gebouw wordt een collectief buitenprogramma in de vorm van een haven ontwikkeld.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )		3784
			woningaantal	II	14
			totaal		14
			parkeren (eigen terrein)		1 op 1
Blok	Best of Both Worlds. Eengezinswoningen deel uitmakend van een blok rondom een groot binnenterrein van water. Aan de voorzijde hebben de woningen uitzicht op Noorder- of Lepelaarsplassen en een directe uitloop op het strand, gras en rietoevers, aan de achterzijde grenst de woning aan een tuin die vervolgens via aanlegsteigers of boothuizen grenst aan het interne water. Via een beweegbare brug is er een staande mastverbinding met de Noorderplassen.				
		A1 2	oppervlakte (m <sup>2</sup> )		903
		A2 2			6978
		B 2			10684
		C1 2			5649
		C2 2			13403
		D1 1			9130
		D2 1			10280
		E1 1			9847
		E2 1			4611
			totaal		71485
			woningen	0	127
				I	27
				II	71
			totaal		225
			parkeren (eigen terrein)		1 op 1

SAMENVATTING	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	segment	aantal
	94543	0	127
		I	27
		II	141
		III	0
		IV	0
		totaal	295



Nummering Golden Mile

Veld	Opgave	Fase	Programma		
GM 1	Estate rondom collectief hof, aan drie zijden grenzend aan grasbaan met bomen.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	8663	
			eengez inswoningen	III	34
			gestapelde woningen		
			totaal		34
			parkeren (eigen terrein)	1 op 1	
GM 2	Gemengd gebouw op markante positie bij entree van de wijk. Winkel-, zorg- en voorzieningencentrum in combinatie met woningen. Adres aan de openbare kade langs de Galjoottocht. Woningen met uitzicht op het bos, haai en nlassen.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	3882	
			eengez inswoningen	III	10
			gestapelde woningen		10
			totaal		10
			parkeren (eigen terrein)	1 op 1	
GM 3	Scholenensemble op markante positie bij entree van de wijk. Kavel grenst aan de Galjoottocht en met uitzicht op de baai.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	9954	
GM 4	Estate rondom collectief hof, aan drie zijden grenzend aan grasbaan met bomen.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	2400	
			eengez inswoningen	II	32
			gestapelde woningen		
			totaal		32
			parkeren (eigen terrein)	1 op 1	
GM 5	Residence aan het circuit bestaande uit gestapelde woningen met vrij uitzicht op de baai en de Noorderplassen en laagbouwoningen aan het interne park van de Golden Mile.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	5541	
			eengez inswoningen	IV	16
			gestapelde woningen	I	36
			totaal		52
			parkeren (eigen terrein)	1 op 1	
GM 6	Estate als gebouwd adres aan het circuit en aan drie zijden grenzend aan het interne park. De woningen worden georganiseerd rondom een interne ontsluiting met een directe uitloop naar het park.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	12723	
			eengez inswoningen	III	50
			gestapelde woningen		
			totaal		50
			parkeren (eigen terrein)	1 op 1	
GM 7	Residence aan het circuit bestaande uit gestapelde woningen met vrij uitzicht op de baai en het interne park van de Golden Mile.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	584	
			eengez inswoningen	III	16
			gestapelde woningen		
			totaal		16
			parkeren (eigen terrein)	1 op 1	
GM 8	Residence aan het circuit bestaande uit gestapelde woningen met vrij uitzicht op de baai en het interne park van de Golden Mile.	3	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	573	
			eengez inswoningen	III	16
			gestapelde woningen		
			totaal		16
			parkeren (eigen terrein)	1 op 1	
GM 9	Estate als gebouwd adres aan het circuit en aan drie zijden grenzend aan het interne park. De woningen worden georganiseerd rondom een interne ontsluiting met een directe uitloop naar het park.	3	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	8702	
			eengez inswoningen	III	20
				IV	16
			totaal		36
			parkeren (eigen terrein)	1 op 1	



Veld	Opgave	Fase	Programma		
GM 10	Residence aan het circuit bestaande uit gestapelde woningen met vrij uitzicht op het bos en het interne park van de Golden Mile.	3	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	588	
			eengezinswoningen	III	16
			gestapelde woningen		16
			parkeer (eigen terrein)	1 op 1	
GM 11	Residence aan het circuit bestaande uit gestapelde woningen met vrij uitzicht op het bos en het interne park van de Golden Mile.	3	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	2158	
			eengezinswoningen	I I	25
			gestapelde woningen		25
			parkeer (eigen terrein)	1 op 1	
GM 12	Residence aan het circuit bestaande uit gestapelde woningen met vrij uitzicht op het bos en het interne park van de Golden Mile.	3	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	600	
			eengezinswoningen	III	20
			gestapelde woningen		20
			parkeer (eigen terrein)	1 op 1	
GM 13	Estate als gebouwd adres aan het circuit en aan drie zijden grenzend aan het interne park. De woningen worden georganiseerd rondom een interne ontsluiting met een directe uitloop naar het park.	3	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	7320	
			eengezinswoningen	IV	34
			gestapelde woningen		34
			parkeer (eigen terrein)	1 op 1	
GM 14	Estate als gebouwd adres aan het circuit en aan drie zijden grenzend aan het interne park. De woningen worden georganiseerd rondom een interne ontsluiting met een directe uitloop naar het park.	3	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	9519	
			eengezinswoningen	IV	51
			gestapelde woningen		51
			parkeer (eigen terrein)	1 op 1	
GM 15	Estate als gebouwd adres aan het circuit en aan drie zijden grenzend aan het interne park. De woningen worden georganiseerd rondom een interne ontsluiting met een directe uitloop naar het park.	3	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	5415	
			eengezinswoningen	IV	28
			gestapelde woningen		28
			parkeer (eigen terrein)	1 op 1	
GM 16	Estate als gebouwd adres aan het circuit en aan drie zijden grenzend aan het interne park. De woningen worden georganiseerd rondom een interne ontsluiting met een directe uitloop naar het park. Uitzicht op Maliebaan, bos en water.	3	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	7114	
			eengezinswoningen	III	25
			gestapelde woningen		25
			parkeer (eigen terrein)	1 op 1	
Extra	horecagelegenheid.	1	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	1500	

SAMENVATTING		oppervlakte	segm.	egw	segm.	mgw.
		87236	0	0	0	0
			I	0	I	61
			II	0	II	57
			III	129	III	78
			IV	145	IV	0
		totaal	470	274		196
				3882 voorzieningen		
				9954 scholen		
				1500 horeca		

# ***BIJLAGE VII***

*Plankaart 1:3.000*

## **Ontwerpteam**

Ir. Kees Christiaanse Architects & Planners BV

Ruurd Gietema  
Geert Reitsma  
Patricia Bakkeren  
Hielke Koppert  
Jonas Strous  
Peter Utzman  
Frank Werner

in samenwerking met

Quadrat, Atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur

Roy Bijhouwer  
Paul Achterberg  
Sabine Geerlings  
Matthijs Westhoeve



