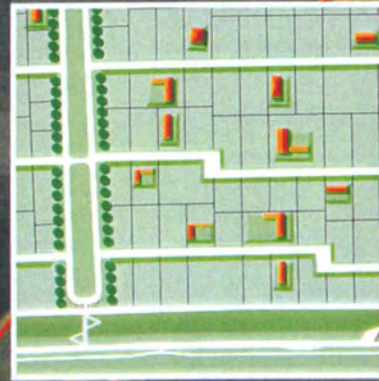
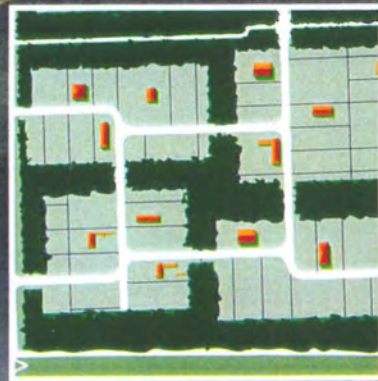
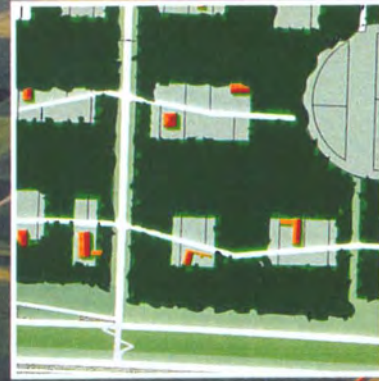
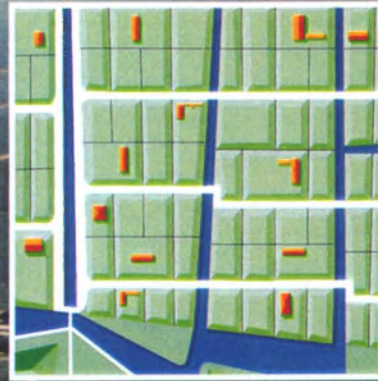


januari 2000



Ontwikkelingsplan Almere Overgooi

INHOUD

Voorwoord

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

- 1.1 Algemeen 7
- 1.2 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Huidige situatie 11

- 2.1 Inleiding 11
- 2.2 Almere 11
- 2.3 Almere Overgooi 13

Hoofdstuk 3 Vigerende plannen en ontwikkelingen 21

- 3.1 Inleiding 21
- 3.2 ROSA-2015 21
- 3.3 Bestemmingsplan Oostrand 23
- 3.4 Structuurplan Almere Overgooi 23
- 3.5 Almere Haven en het Cirkelbos 23

Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundig plan ruimtelijk concept en uitwerking 25

- 4.1 Inleiding 25
- 4.2 Hoofdpijnen plan 25
- 4.3 Vier woonlandschappen 31
- 4.4 Groen raamwerk 51
- 4.5 Stedenbouwkundige richtlijnen en architectonische kwaliteit 63

Hoofdstuk 5 Stedenbouwkundig plan functionele facetten 75

- 5.1 Inleiding 75
- 5.2 Oppervlakte functies 75
- 5.3 Woningbouw 75
- 5.4 Voorzieningen 77
- 5.5 Bedrijvigheid 79
- 5.6 Verkeer en vervoer 79
- 5.7 Openbaar gebied 87
- 5.8 Milieu 89
- 5.9 Technische aspecten 91

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 97

- 6.1 Inleiding 97
- 6.2 Oppervlakte-analyse 97
- 6.3 Beheer en onderhoudskosten 97

Hoofdstuk 7 Realisatie 99

- 7.1 Inleiding 99
- 7.2 Planning en fasering 99
- 7.3 Deelgebieden 100
- 7.4 Planproces 100
- 7.5 Communicatie 101

Bijlage I	Programma van eisen
I.1	Inleiding
I.2	Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten
I.3	Woningbouw
I.4	Voorzieningen
I.5	Bedrijvigheid
I.6	Verkeer en vervoer
I.7	Sociale veiligheid
I.8	Milieu
I.9	Technische randvoorwaarden
Bijlage II	Informatie terreinen van archeologische betekenis
Bijlage III	Oppervlakte-analyse Ontwikkelingsplan Almere Overgooi
Bijlage IV	Plankaart Ontwikkelingsplan Almere Overgooi

Voorwoord

Voor u ligt het concept-ontwikkelingsplan voor het toekomstige woongebied Almere Overgooi. Voor de planvorming van deze luxueuze woonwijk in het oostelijke buitengebied van Almere, is het Projectteam Almere Overgooi verantwoordelijk. Het projectteam, onder voorzitterschap van Projectbureau Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Almere, bestaat uit de volgende personen:

- A Erkens, Dienst Ruimtelijke ordening Volkshuisvesting en Milieu - Verkeer
- JF de Hartog, Dienst Ruimtelijke ordening Volkshuisvesting en Milieu - Stedenbouw en Landschap
- JC Laddé, Grondbedrijf - Projectbureau Stedelijke Ontwikkeling
- E Marcusse, Dienst Ruimtelijke ordening Volkshuisvesting en Milieu - Stedenbouw en Landschap
- C Schotman, Grondbedrijf - Projectbureau Stedelijke Ontwikkeling
- FH Vroons, Gemeente Werken - Riolering/verharding

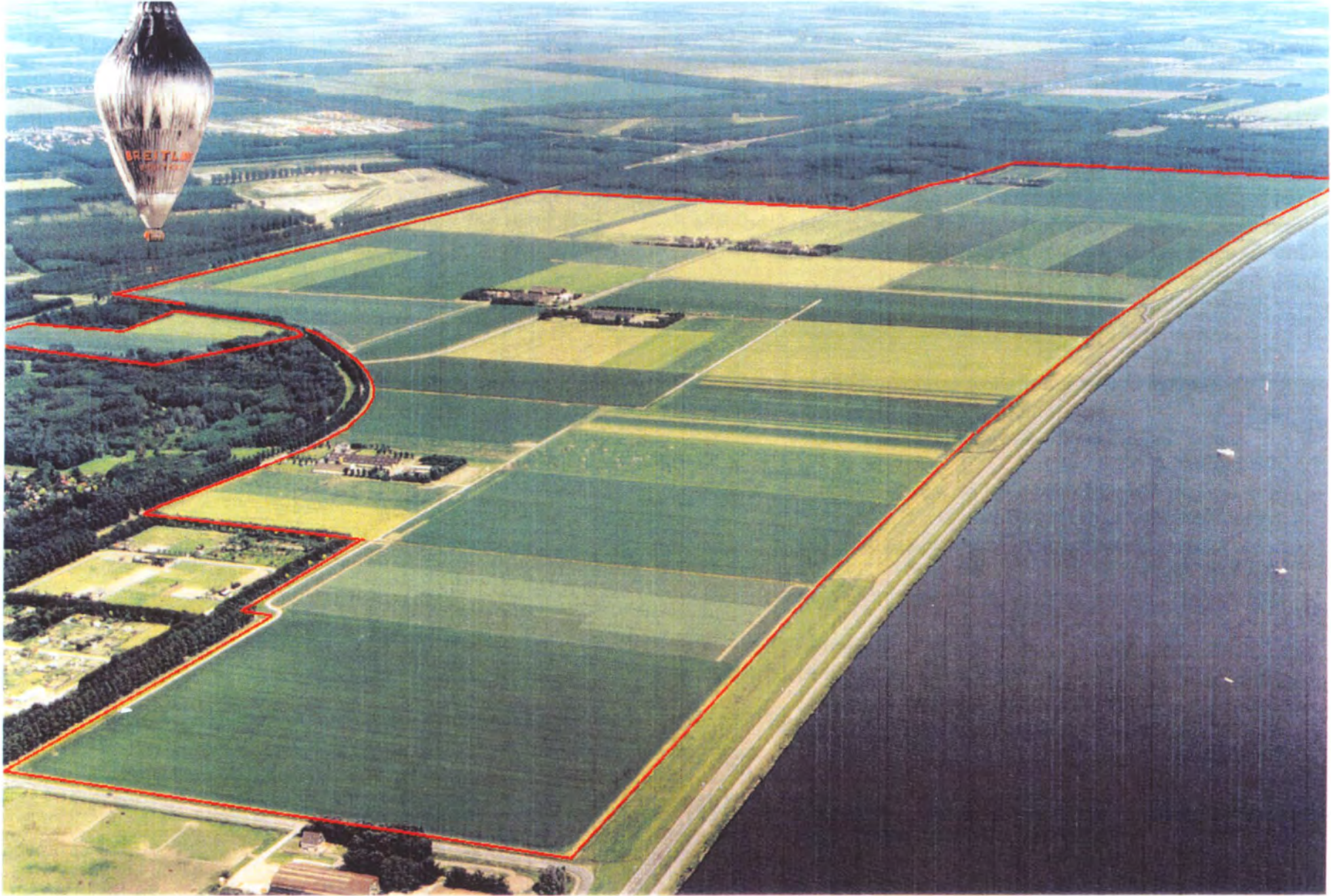
Het Ontwikkelingsplan Almere Overgooi is opgesteld door Kraaijvanger • Urbis, Bureau voor architectuur en stadsontwerp, uit Rotterdam, met de dienst Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting en Milieu van de gemeente Almere als opdrachtgever.

Het Ontwikkelingsplan Almere Overgooi is vastgesteld op 13-12-1999 in het Directie Overleg GrondBedrijf (DOGB) van de gemeente Almere en op **p.m.** in het College van burgemeester

en wethouders. Op **p.m.** heeft de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening het ontwikkelingsplan behandeld.

Hopelijk vormt het Ontwikkelingsplan Almere Overgooi behalve een richtlijn ook een inspiratiebron voor allen die bij de verdere realisering/ontwikkeling van Almere Overgooi betrokken zijn!

Almere, januari 2000.



plangebied Almere Overgooi

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het plangebied Almere Overgooi ligt ten oosten van Almere Haven, ingeklemd tussen de Waterlandse Tocht, het Cirkelbos, de Gooimeerdijk en het groengebied rondom de Waterlandse tuinen. Voor dit huidige landbouwgebied in het buitengebied van Almere is een exclusief woonmilieu met vrijstaande villa's in een lage dichtheid voorzien. Voor deze nieuwe woonwijk is dit ontwikkelingsplan opgesteld.

Het ontwikkelingsplan vormt in het stedelijke ontwikkelingsproces een cruciale schakel in een reeks van plannen van grof naar fijn: van structuurplan (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. Veelal vormt het ontwikkelingsplan de basis voor de toelichting bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Het ontwikkelingsplan is volgens richtlijnen van de gemeente Almere opgebouwd uit een nota van uitgangspunten en een stedenbouwkundig plan. In de nota van uitgangspunten worden onder meer de programmatische en technische randvoorwaarden (programma van eisen) beschreven. Het stedenbouwkundig plan vormt de ruimtelijke vertaling van deze randvoorwaarden. De Nota van uitgangspunten Almere Overgooi (3 maart 1999) is op 16 maart 1999 door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere vastgesteld.

De stedenbouwkundige hoofdopzet van Almere Overgooi is een vervolg op het structuurplan voor Almere Overgooi (februari 1999) dat op 8 juli 1999 door de Raad van de gemeente Almere is vastgesteld. Het Ontwikkelingsplan Almere Overgooi zal in principe de toelichting vormen op het nog op te stellen bestemmingsplan voor Almere Overgooi. Het vigerende bestemmingsplan Oostrand uit 1983 is geen goed uitgangspunt meer. Het laat op de locatie Almere Overgooi geen woonbebouwing toe.

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

1.2 Leeswijzer

Deze rapportage is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de vigerende plannen en ontwikkelingen benoemd. In hoofdstuk 4 worden het stedenbouwkundig plan voor Almere Overgooi als totaalconcept en de uitwerking daarvan beschreven, waarna in hoofdstuk 5 op de verschillende functionele facetten wordt ingegaan. De economische uitvoerbaarheid en realisatieaspecten staan centraal in respectievelijk de hoofdstukken 6 en 7.

Er zijn vier bijlagen opgenomen, waaronder het programma van eisen, met hierin de programmatische en technische randvoorwaarden voor het plan Almere Overgooi. De plankaart (schaal 1: 2.000, zwart/wit) is in bijlage **IV** opgenomen.



plangebied Almere Overgooi

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige kenmerken, zowel van technische als ruimtelijke aard, van het plangebied Almere Overgooi. Zo wordt de ligging van de locatie in relatie tot Almere beschreven. Een aantal kenmerken is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

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 bewoners 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 136.000 inwoners (1 januari 1999). 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.

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 plaats gehad. 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 aldaar. De nieuwe ontwikkeling van het stadshart van Almere moet 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. Ook de ontwikkeling van de kustzone en de Oostrand van Almere Haven maken onderdeel uit van de herstructurering.

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 bijzondere woongebied Noorderplassen-West als het exclusieve Almere Overgooi is inmiddels in een ver gevorderd stadium.



plangebied Almere Overgooi

2.3 Almere Overgooi

Begrenzing

Het plangebied Almere Overgooi ligt in het buitengebied van Almere ten oosten van Almere Haven. Het gebied wordt begrensd door de Waterlandse Tocht in het noorden, de Meentweg en Manegeweg in het westen, de Musweg en het Cirkelbos in het oosten en de Gooimeerdijk-Oost in het zuiden. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 277 ha.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen grote landschappelijke elementen, bos en water. Aan de noord- en oostzijde liggen er respectievelijk de bosgebieden Waterlandse Bos en Cirkelbos. Het Waterlandse Bos biedt ruimte aan onder meer het landgoed De Kempphaan en voor het Cirkelbos werkt Staatsbosbeheer met de initiatiefnemers van 'Bosland' aan een plan om het bos een meer culturele functie te geven. Aan de westzijde wordt het plangebied van Almere Haven afgeschermd door een groenzone met hierin onder andere een manege en de Waterlandse tuinen. Zuidelijk van het plangebied ligt het Gooimeer.

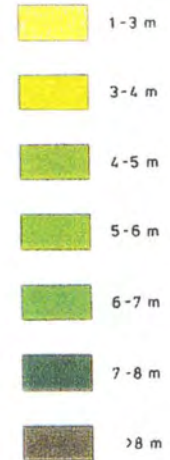
zie kaarten *plangebied Almere Overgooi*

Gebruik

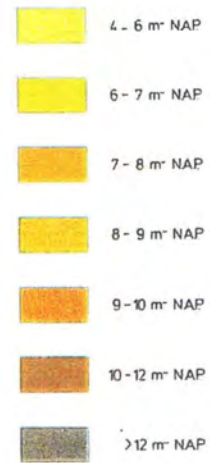
Het plangebied Almere Overgooi is momenteel volledig in gebruik als agrarisch gebied. Er zijn 6 agrarische bedrijven gesitueerd. De omvang van de bedrijven varieert van 40 tot 50 ha.



holoceen



pleistoceen



bodemkaart

Bodem

Het huidige maaiveld verloopt van circa 3,20 -NAP bij de Gooimeerdijk naar 3,40 -NAP bij de Meentweg, Maatweg en Meesweg en naar 3,80 -NAP bij de Waterlandse Tocht. De bodem van het plangebied bestaat uit slappe klei- en veenlagen (Holoceen) op een zandpakket (Pleistoceen).

zie kaart *bodem*

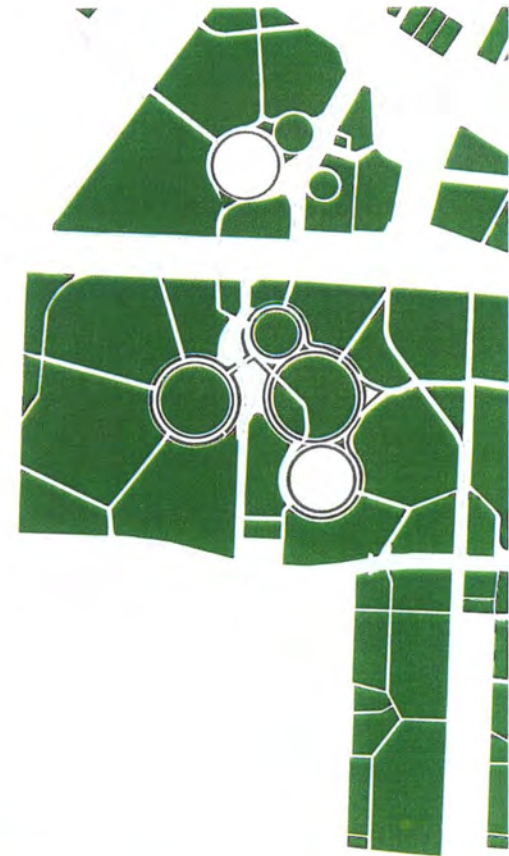
Voor Almere Overgooi is de prognose dat het maaiveld in 2015 rond 3,50 à 3,75 -NAP zal liggen. De stijghoogte van het grondwater bedraagt 3,50 à 4,00 -NAP.



Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Gedeelte Zuidelijk Flevoland. Dit betekent dat de kleilaag, die ter plaatse op 10 meter diepte aanwezig is, beschermd dient te worden.

Archeologische waarde

In Almere Overgooi liggen terreinen van archeologische betekenis, waar op basis van onderzoeksresultaten van soortgelijke locaties bewoningssporen uit een ver verleden verwacht worden. De exacte aard, omvang, diepteligging en kwaliteit van de archeologische resten zijn nog niet vastgesteld. Hiernaar wordt momenteel in opdracht van de gemeente onderzoek verricht. Afhankelijk van de waardebepaling zal besloten worden of bescherming nodig is.

zie informatie over de terreinen van archeologische betekenis bijlage II



-  Cirkelbos
-  Waterlandse Bos

bestand bos

Groenstructuur

Het plangebied wordt omgrensd door bos en water. Binnen de plangrenzen kenmerkt het gebied zich door een grote openheid, het gevolg van de huidige functie als landbouwgebied. Structuurbepalende bomen zijn alleen aanwezig langs de Meentweg (volwassen iepen).

zie kaart *bestaand bos*

Waterhuishouding

In het plangebied vindt de afwatering plaats door middel van kavelsloten met een hart op hart afstand van 500 meter via de Waterlandse Tocht (5,20 -NAP). Het gebied tussen de Gooimeerdijk en de Meentweg, Maatweg en Meesweg heeft een waterpeil van 4,45 -NAP. De drooglegging in dit gebied ligt tussen de 1,05 en 1,25 meter. Het gebied tussen de Waterlandse Tocht en de Meentweg, Maatweg en Meesweg heeft een peil van 5,20 -NAP. De drooglegging ligt hier tussen de 1,40 en 1,80 meter. Nabij het Cirkelbos is een kwel aanwezig die wordt opgevangen in een beek. Deze Gooimeerbeek voert het water verder af door het bos naar de Waterlandse Tocht.

De kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in het plangebied Almere Overgooi is relatief goed en wijkt daarmee af van de kwaliteit die veelal elders in Almere wordt aangetroffen. Ook de dijkkwel is van goede kwaliteit.

Verkeer en vervoer

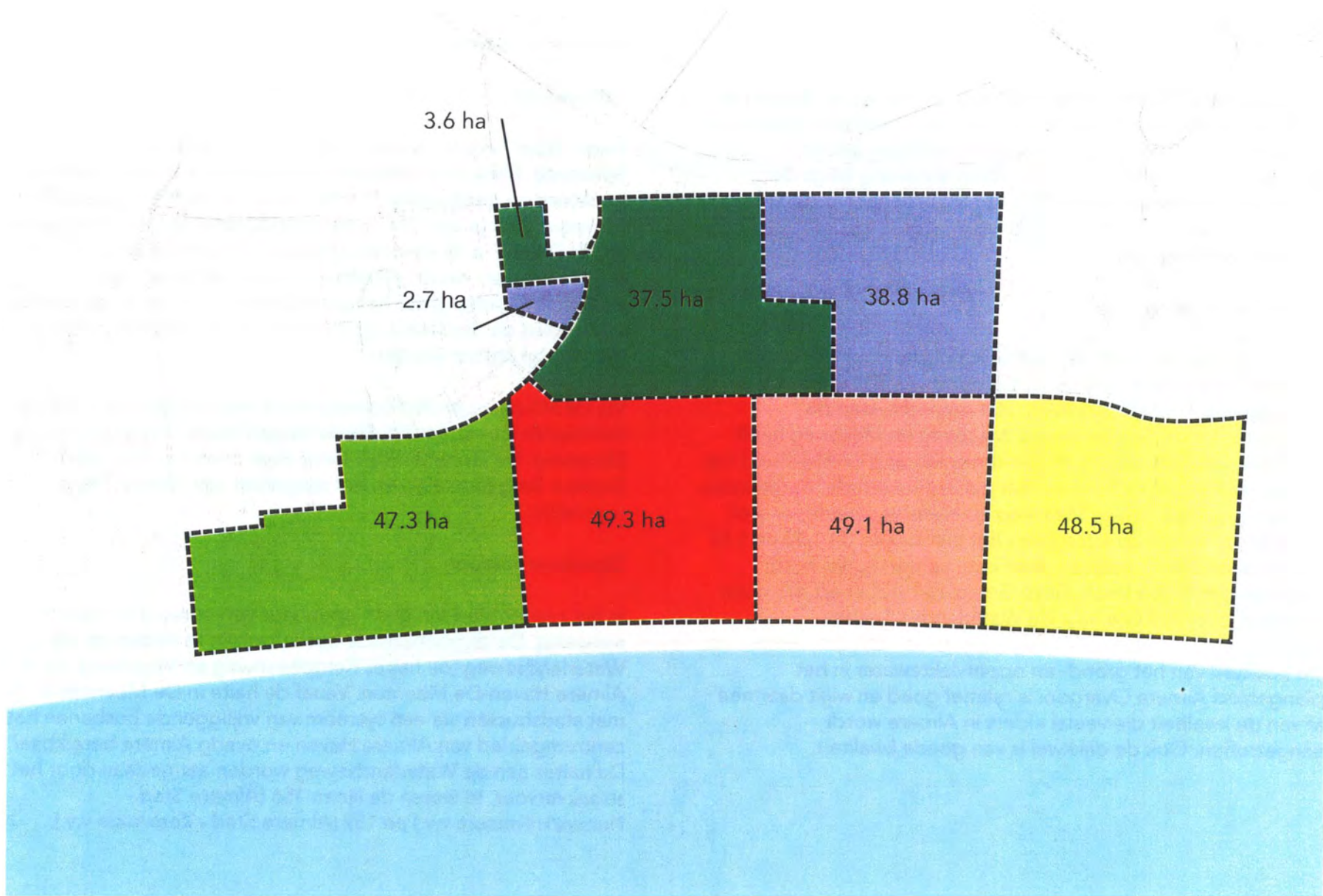
Autoverkeer

Dwars door het plangebied loopt van oost naar west de Meesweg. Deze weg ontsluit het merendeel van de agrarische bedrijven en geeft westelijk aansluiting op de Meentweg. De Meentweg zorgt voor de ontsluiting richting de Waterlandseweg (N27). De N27 is de verbinding tussen de Stichtse Brug en Almere Stad en wordt gekenmerkt door een zeer hoge verkeersbelasting. Door het gereedkomen van het tracé van de A27 tussen de Stichtse Brug en de A6 zal de Waterlandseweg (voorlopig) ontlast worden.

Via de Maatweg en de Musweg wordt het plangebied ontsloten richting de Gooimeerdijk. Beide wegen sluiten haaks aan op de Meesweg. De Gooimeerdijk-Oost staat in verbinding met de Stichtse Brug (oostelijk) en het wegennet van Almere Haven (westelijk).

Openbaar vervoer

In het plangebied zijn geen openbaar-vervoervoorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde bushaltes zijn te vinden op de Waterlandseweg (de haltes Kemphaanweg en Vogelweg) en in Almere Haven-De Meenten. Vanaf de halte in De Meenten is met stadsbussen via een systeem van vrijliggende busbanen het centrumgebied van Almere Haven en overig Almere bereikbaar. De haltes aan de Waterlandseweg worden aangedaan door het streekvervoer, te weten de lijnen 156 (Almere Stad - Huizen/Hilversum v.v.) en 159 (Almere Stad - Zeewolde v.v.).



kavelgrenzen huidige situatie

Fietsverkeer, voetgangersverkeer en ruiterverkeer

In het plangebied zijn geen specifieke wandel-, fiets- of ruiterspaden aanwezig. De Maatweg en de Meesweg vervullen in de huidige situatie wel de functie van recreatieve routes. In het aangrenzende bosgebied is zowel voor de voetganger, de fietser als de ruiter een uitgebreid stelsel van paden aanwezig. Ook op de Gooimeerdijk is een fietspad gelegen.

Vanaf het plangebied loopt via het Stevenspad een langzaamverkeersroute naar het Waterlandse Bos, die de Waterlandseweg via een tunnel ongelijkvloers kruist. Ook het ruiterspad dat van Almere Haven naar het Waterlandse Bos loopt maakt van deze tunnel gebruik. Het Cirkelbos is vanuit het plangebied via de Meesweg en Musweg bereikbaar. Ook vanuit het Cirkelbos zijn verbindingen met het Waterlandse Bos aanwezig. Het Meentpad, de Windhoekweg en de Gooimeerdijk-Oost zorgen voor de verbindingen met Almere Haven.

Kabels en leidingen

In de zuidelijke berm van de Waterlandseweg liggen hoofdtransportleidingen. Bovendien ligt er langs de (oude) Waterlandseweg een tracé van de hoogste orde. In het plangebied zelf liggen leidingentracés langs de Meentweg, Maatweg en Meesweg.

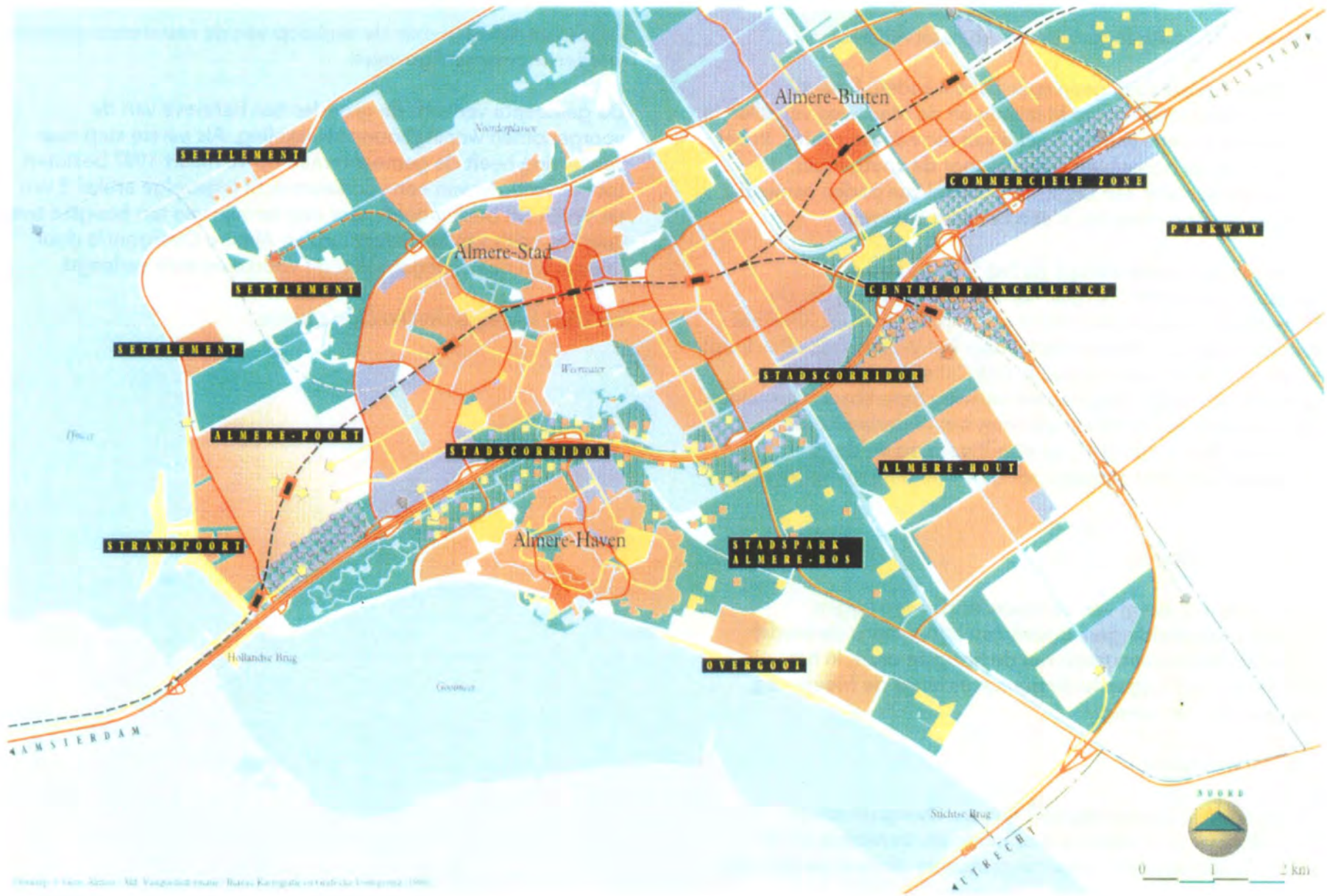
Eigendomssituatie

De gronden in het plangebied Almere Overgooi waren eigendom van 6 agrarische ondernemers. Inmiddels zijn er verschillende percelen door de gemeente Almere aangekocht.

Onderhandelingen over de aankoop van de resterende gronden worden momenteel gevoerd.

De gemeente verwerft de gronden ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Als eerste stap naar verwerving heeft de gemeenteraad op 13 maart 1997 besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht ingevolge artikel 8 van de WVG. Dit besluit geldt voor een termijn van ten hoogste twee jaar. Op basis van het Structuurplan Almere Overgooi is door middel van een collegebesluit dit voorkeursrecht verlengd.

zie kaart kavelgrenzen huidige situatie



ROSA - 2015

Hoofdstuk 3 Vigerende plannen en ontwikkelingen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vigerende plannen, beleidsuitgangspunten en overige ontwikkelingen. Achtereenvolgens worden behandeld ROSA-2015, het bestemmingsplan Oostrand, het Structuurplan Almere Overgooi, het ontwikkelingsplan Almere Haven en de initiatieven van 'Stichting Bosland'.

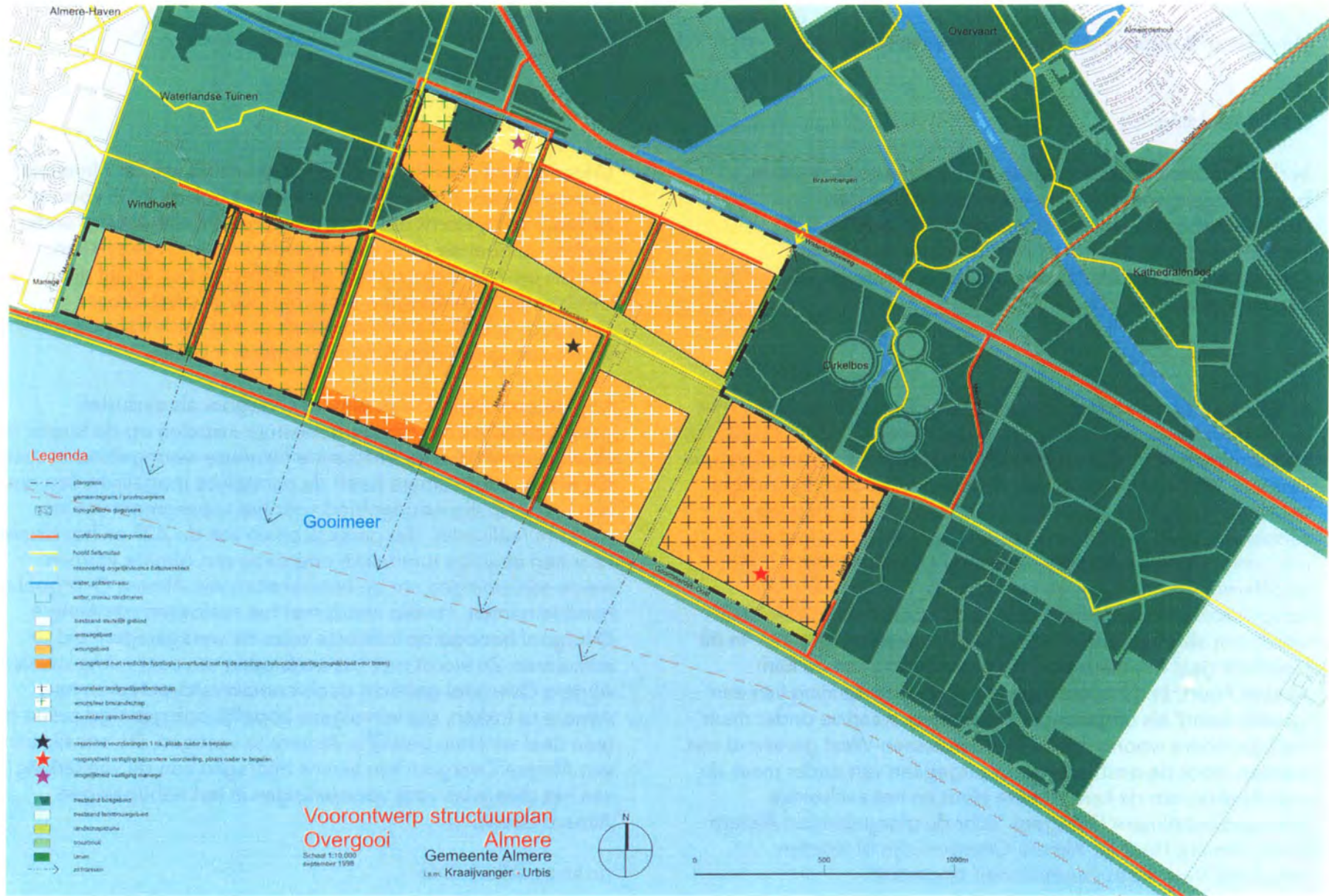
3.2 ROSA-2015

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 eenzijdige 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 onder meer het bijzondere woongebied Noorderplassen-West gerekend kan worden. Voor de oostflank wordt uitgegaan van onder meer de ontwikkeling van de kern 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.

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 aan kan bieden om bewoners uit alle inkomensgroepen en uit alle windstreken te huisvesten. Voor het plangebied Almere Overgooi heeft het gemeentebestuur een exclusief woonmilieu voor ogen, gericht op kapitaalkrachtige mensen.

Met de ontwikkeling van Almere Overgooi als exclusief woongebied wil het gemeentebestuur inspelen op de krapte op de woningmarkt in de bestaande luxueuze woongebieden zoals die in het Gooi. Almere heeft de ruimtelijke mogelijkheden om een grootschalig woongebied voor het topsegment van de markt te realiseren. Het gereedkomen van de A27 en het streven naar eenzijdige ruimtelijke oriëntatie van Almere vormen mede aanleidingen om de ontwikkeling van Almere Overgooi ter hand te nemen. Tevens wordt met het realiseren van Almere Overgooi beoogd op indirecte wijze de werkgelegenheid te stimuleren. Zo wordt met het aanbieden van zeer ruime kavels in Almere Overgooi getracht *decisionmakers*/directeuren naar Almere te lokken, die vervolgens hopelijk ook geneigd zullen zijn (een deel van) hun bedrijf in Almere te vestigen. De ontwikkeling van Almere Overgooi kan tevens bijdragen aan de versterking van het draagvlak voor voorzieningen in het nabijgelegen Almere Haven.

zie kaart ROSA-2015



structuurplan Almere Overgooi

3.3 Bestemmingsplan Oostrand

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Oostrand uit 1983. Het plangebied heeft de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden. Woonbebouwing is hier niet mogelijk.

3.4 Structuurplan Almere Overgooi

Om het plangebied Almere Overgooi van agrarische locatie te transformeren tot luxueus woongebied is in 1998 gestart met de vervaardiging van een voorontwerp-structuurplan, om uiteindelijk op 8 juli 1999 als Structuurplan Almere Overgooi door de gemeenteraad vastgesteld te worden. Het plan biedt de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van een woongebied. Het ontwikkelingsplan is een uitwerking van het Structuurplan Almere Overgooi.

In het Structuurplan Almere Overgooi is uitgebreid beschreven hoe het nieuwe woongebied ontwikkeld dient te worden. Eén van de uitgangspunten hierbij is dat bij de ontwikkeling aansluiting gezocht moet worden bij het bestaande landschap. Tevens zijn hierbij nieuwe woonsferen geïntroduceerd, die gezien kunnen worden als 'woonlandschappen'. De beide bossen; het Waterlandse Bos en het Cirkelbos, zijn hier, uitgebreid en gedefinieerd als woonbossen. Tussen de twee bossen in, op de plaats van de huidige landerijen wordt uitgegaan van een ander type woonsfeer te weten: het open woonlandschap.

Het structuurplan toont een drietal woonsferen:

- woonsfeer landgoed/parklandschap;
- woonsfeer boslandschap;
- woonsfeer open landschap.

Het doel van de realisatie van verschillende sferen is het maken van een maximale aansluiting op de bestaande landschappen en het behoud van een 'open-midden'. De openheid van het midden sluit aan op het karakter van het polderlandschap en wordt als belangrijk gezien voor de visuele relaties. Om de openheid van het middengebied te blijven garanderen wordt in het Structuurplan uitgegaan van een stelsel van brede lanen. De hierbij weergegeven plankaart heeft vijf assen, die een visuele relatie tussen de Gooimeerdijk en de Waterlandseweg leggen en tevens de ontsluiting vormen voor het wegverkeer. Haaks op deze (zicht)assen is een landschapszone gesitueerd die de twee aanwezige bossen met elkaar verbindt. Aan deze verbinding is zowel recreatieve als ecologische waarde toebedacht. De landschapszone deelt het gebied met de woonsfeer van open landschap in tweeën.

In het Structuurplan is ruimte gereserveerd voor 850 kavels. Het ministerie van VROM heeft in het kader van het Structuurplan Almere Overgooi (overleg ex art. 10 Bro) aangegeven dat 10% verdichting op 850 woningen voor de ontwikkeling van Almere Overgooi het uitgangspunt dient te zijn. Deze verdichting is in dit ontwikkelingsplan opgenomen.

zie kaart *structuurplan Almere Overgooi*

3.5 Almere Haven en het Cirkelbos

Almere Overgooi grenst zowel aan Almere Haven als aan het Cirkelbos. Voor beide gebieden zijn stedenbouwkundige plannen gemaakt. Voor de zogeheten kustzone en oostrand van Almere Haven is een ontwikkelingsplan opgesteld. Ter versterking van het recreatief gebruik van het Cirkelbos is door Stichting Bosland een vernieuwingsplan opgesteld.



plankaart ontwikkelingsplan Almere Overgooi

Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundig plan ruimtelijk concept en uitwerking

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan uiteengezet. Hierbij gaat het om het ruimtelijk concept en de uitwerking tot een mogelijk verkavelingsplan. Tevens worden de stedenbouwkundige richtlijnen weergegeven die bij de uitvoering van het plan als uitgangspunt gehanteerd moeten worden. Deze richtlijnen zijn ter illustratie vertaald in voorbeeldverkavelingen.

4.2 Hoofdpijnen plan

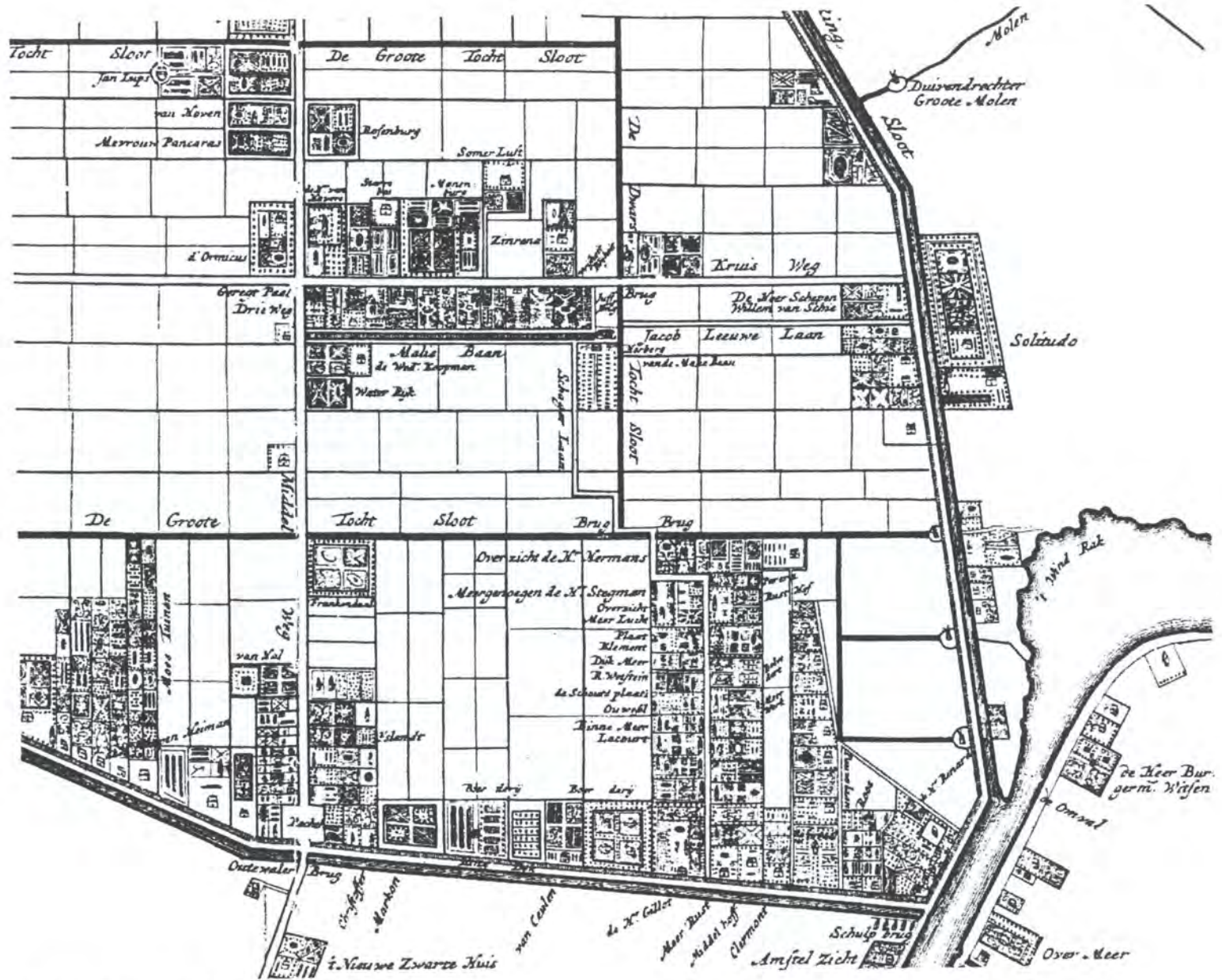
Woonlandschap

De gedachte achter de ontwikkeling van Almere Overgooi is het maken van een zeer luxueus woongebied. Een analyse van vergelijkbare gebieden (Aerdenhout, Bloemendaal, Wassenaar, 't Gooi) laat zien dat één van de belangrijkste kenmerken van deze woongebieden is, dat het feitelijk landschappen zijn die bewoond zijn geraakt. Ze kunnen benoemd worden als woonlandschappen. De bovengenoemde voorbeelden zijn woongebieden die zijn ontstaan in buitengebieden met, voor toentertijd, gunstige vestigingsvoorwaarden: zoals de nabijheid van een stad, droge grond (zandgrond), bosrijke omgeving, schoon water etc. De onderliggende landschappen bij die chique woongebieden zijn telkens uniek. De vegetatie en inrichting zijn passend bij de bodemgesteldheid. In 't Gooi is overal zichtbaar en voelbaar dat men zich op de Utrechtse Heuvelrug bevindt. Het landschap is dus de basis geweest voor

de woongebieden en is na occupatie nog steeds de identiteitsdrager.

Almere pakt de uitdaging op om een nieuw hoogwaardig woongebied te realiseren. Inzet bij deze ontwikkeling is het realiseren van nieuwe *woonlandschappen*. De nieuwe landschappen worden gemaakt in de polder op de bodem van de voormalige Zuiderzee. Er worden nieuwe woonlandschappen gemaakt die horen in de polder. Het landschap zal na verloop van tijd de identiteitsdrager worden van Almere Overgooi. Kijkend naar de klassieke voorbeelden lijkt het verleidelijk deze landschappen te kopiëren. Kopiëren is geen goed plan. In het nieuwe woonlandschap van Almere Overgooi worden de ruimtelijke kenmerken van de polder doorgezet. Het gaat dan om lange zichtlijnen, brandgangen, vaarten, rationele verkavelingen etc. Daarbij is een woongebied als 't Gooi niet na te maken. De landschappelijke drager van 't Gooi zal niet in de polder gedijen: naaldbomen zullen niet overleven.

Almere Overgooi zal dus vergelijkbaar met de bewezen luxueuze woongebieden een tot woongebied getransformeerd landschap worden. Tevens zal Almere Overgooi van de bestaande hoogwaardige woongebieden verschillen; niet alleen omdat Almere veel jonger is maar ook doordat de bodem van de polder een heel andere opzet genereert.



buitenplaatsen in Watergraafsmeer

De ets van Watergraafsmeer geeft exact weer waar het bij de ontwikkeling van Almere Overgooi om gaat. Hierop is goed te zien dat Watergraafsmeer kavelsgewijs werd ingevuld. De kavels waren als lusthoven ingericht: barokke tuinen, engelse landschapstuinen, franse tuinen, alle typen tuinen kwamen voor. Tussen deze buitenplaatsen door liepen lange landschappelijke dragers. Deze landschappelijke dragers waren de ontwateringsloten, polderwegen, een Maliebaan etc. Deze lange lijnen ordenden de kavels en hielden ze ruimtelijk gezien bijeen. De ogenschijnlijk strenge ordening was absoluut niet saai het bood juist alle vrijheid aan het individu. Er was sprake van een zeer gevarieerd totaalbeeld. Om deze redenen is de ets van Watergraafsmeer een zeer goede referentie voor de ontwikkeling van Almere Overgooi.

Differentiatie in woonlandschappen

Het te ontwikkelen gebied van Almere Overgooi is groot. Zo passen bijvoorbeeld de binnenstad van Utrecht of de bosbaan uit het Amsterdamse Bos volledig in het plangebied. Het ontwikkelen van zo een groot gebied is nodig om een karaktervol en wervend woongebied te maken. Het woongebied Almere Overgooi krijgt verschillende woonlandschappen, om de volgende redenen:

- in de huidige situatie zijn verschillende landschappelijke en ruimtelijke kenmerken aanwezig;
- differentiatie helpt bij het verhelderden van het gebied;
- voor de nieuwe bewoners wordt een keuze geboden in het type woonmilieu.

De verschillende woonlandschappen worden bijeengehouden en van elkaar onderscheiden door een groen raamwerk. Het groene raamwerk bestaat zelf weer uit een landschapszone en

een systeem van lanen. De landschapszone loopt globaal van oost naar west, tussen het Cirkelbos en het Waterlandse Bos. De lanen lopen van noord naar zuid en staan haaks op de Gooimeerdijk.

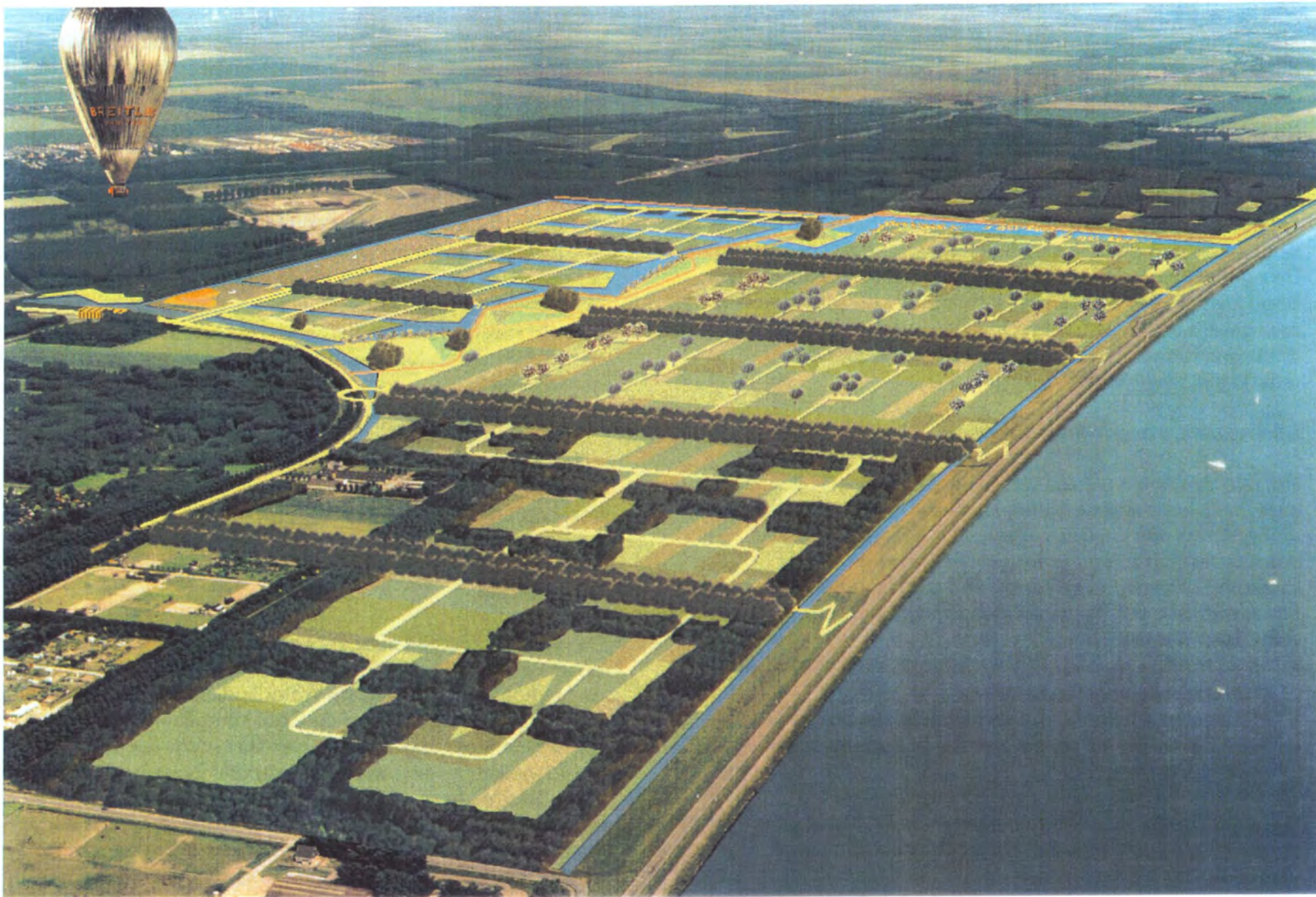
De verschillende woonlandschappen onderscheiden zich van elkaar door:

- de vormgeving van de weginfrastructuur;
- de wijze van bouwrijpmaken;
- de wijze van verkavelen en de overgang van het openbare gebied en de privé-terreinen;
- de landschappelijke elementen die worden mee-uitgegeven met de kavels (op sommige kavels staan bomen, bossages of sloten);
- de inrichting en het onderhoud van het openbare gebied.

In het volgende wordt een aantal van deze, landschap-bepalende, aspecten op hoofdlijnen omschreven. Bij de beschrijving van de woonlandschappen wordt hier op gedetailleerd ingegaan.

Infrastructuur

De weginfrastructuur is zo ontworpen dat het de ruimtelijke opzet versterkt. De hoofdverkeersontsluiting is gelegen tussen de huidige aansluiting op de Waterlandseweg ter plaatse van het Waterlandse Bos en op de Gooimeerdijk iets ten oosten van de huidige Maatweg. Door de geknikte vorm van de hoofdontsluitingsweg wordt sluipverkeer (tussen Almere Haven en de Stichtse brug voorkomen). Direct aansluitend op de hoofdverkeersontsluiting ligt een stelsel van lanen dat de woonlandschappen ontsluit. De woonkavels zijn bereikbaar via smalle woonstraten, die haaks staan op de lanen.



vogelvlucht ontwikkelingsplan Almere Overgooi

De primaire langzaamverkeersroutes lopen ook zodanig dat het ruimtelijk plan wordt onderstreept. Zo wordt het Stevenspad verlengd en krijgt het een directe aansluiting op de Gooimeerdijk. Bovendien komt er een directe oost-west langzaamverkeersroute door de landschapszone, die de twee bossen met elkaar verbindt.

Bouwrijpmaken

Op de huidige ondergrond van de polder kan niet direct gebouwd worden. De bovenste laag van de bodem (het Holoceen) is van slappe klei en veen. Dit pakket rust op een, dieper gelegen zandpakket (het Pleistoceen). De grond zal eerst bouw- en woonrijp gemaakt moeten worden. Woonrijp maken kan op verschillende manieren. Doordat de uit te geven kavels in Almere Overgooi zeer groot zijn, ligt het niet voor de hand om de grond op traditionele wijze bouwrijp te maken. De gebruikelijke methode gaat uit van integrale ophoging met een zandpakket. Andere bouwrijp-maak-methodes zijn: het partieel ophogen (deze methode is toegepast in Almere Hout), grondverbetering toepassen middels zandcunetten en het treffen van bouwkundige oplossingen (zie bijvoorbeeld het huis op palen van Teun Koolhaas aan de Noorderplassen). De ene bouwrijp-maak-methode is meer geschikt voor de doelgroep van Almere Overgooi dan de andere. In dit ontwikkelingsplan voor Almere Overgooi is de bouwrijp-maak-methode afgestemd op het gewenste ruimtelijke beeld van de verschillende woonlandschappen. Inzet daarbij is dat er met zo weinig mogelijk grondverzet en energie het gebied goed bewoonbaar wordt.

Verkaveling

De ruimtelijke structuur van de lanen, de woonstraten, het water en de bomen is zo ontwikkeld dat de kaveluitgifte flexibel is. Het plan is zodanig ontworpen dat de kavels in verschillende maten zijn uit te geven. Is er tijdens de realisatie vraag naar grotere kavels dan kan die behoefte eenvoudig ingelost worden. Op de plankaart van Bijlage IV is te zien dat er in totaal 950 woonkavels uitgegeven kunnen worden. Deze verkaveling ligt ten grondslag aan de exploitatie opzet. De kavels zijn variërend in grootte. De maat van de kavels ligt tussen de circa 1.500 m² en 4.000 m². Dit ontwikkelingsplan laat ook zien wat het resultaat kan zijn bij de uitgifte met een grotere variatie in kavelgroottes. Zie hiervoor de ingekleurde plankaart. Hierbij kunnen uitschieters naar kaveloppervlakten van 5.000 m² of meer voorkomen. Het verkavelingsplan met de grotere variatie laat een mogelijk eindresultaat zien.



A Waterlandse Bos B Minipolder C Terpenveld D Cirkelbos

de vier woonlandschappen

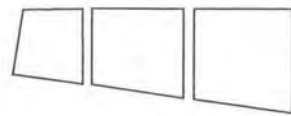
4.3 Vier woonlandschappen

In dit ontwikkelingsplan zijn vier woonlandschappen opgenomen, te weten:

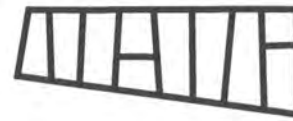
- A het woongebied dat aansluit op het Waterlandse Bos:
Het Waterlandse Bos;
- B het woongebied dat tussen de Waterlandseweg en de landschapszone gesitueerd is, ligt: *De Minipolder;*
- C het woongebied dat tussen de landschapszone en de Gooimeerdijk ligt: *Het Terpenveld;*
- D het woongebied dat aansluit op het Cirkelbos,
Het Cirkelbos.

zie kaart de vier woonlandschappen

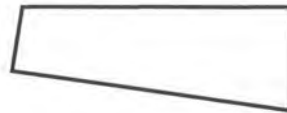
In tegenstelling tot het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties is het bij Almere Overgooi nauwelijks mogelijk het uiteindelijke resultaat te bepalen door te sturen op het architectonische beeld. Eén van de doelstellingen van de ontwikkeling van Almere Overgooi is het bieden van vrijheid voor de nieuwe bewoners (wel met een architectonische kwaliteit als inzet). Vandaar dat er keuzes worden aangeboden in verschillende woonomgevingen.



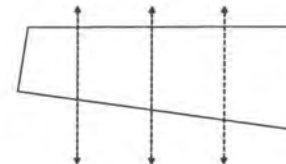
structuurplan



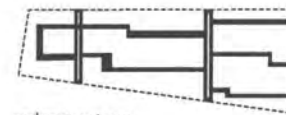
landschapsdrager



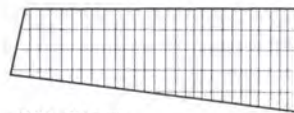
1 woonlandschap



ruimtelijk kenmerk



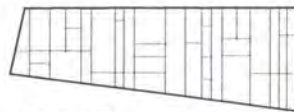
verkeerssysteem



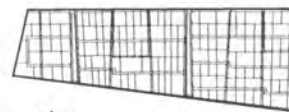
2000 m2 kavels



plan



diverse kavels



plan

verkavelingsaanpak woonlandschap voorbeeld C Terpenveld

Verkavelingaanpak

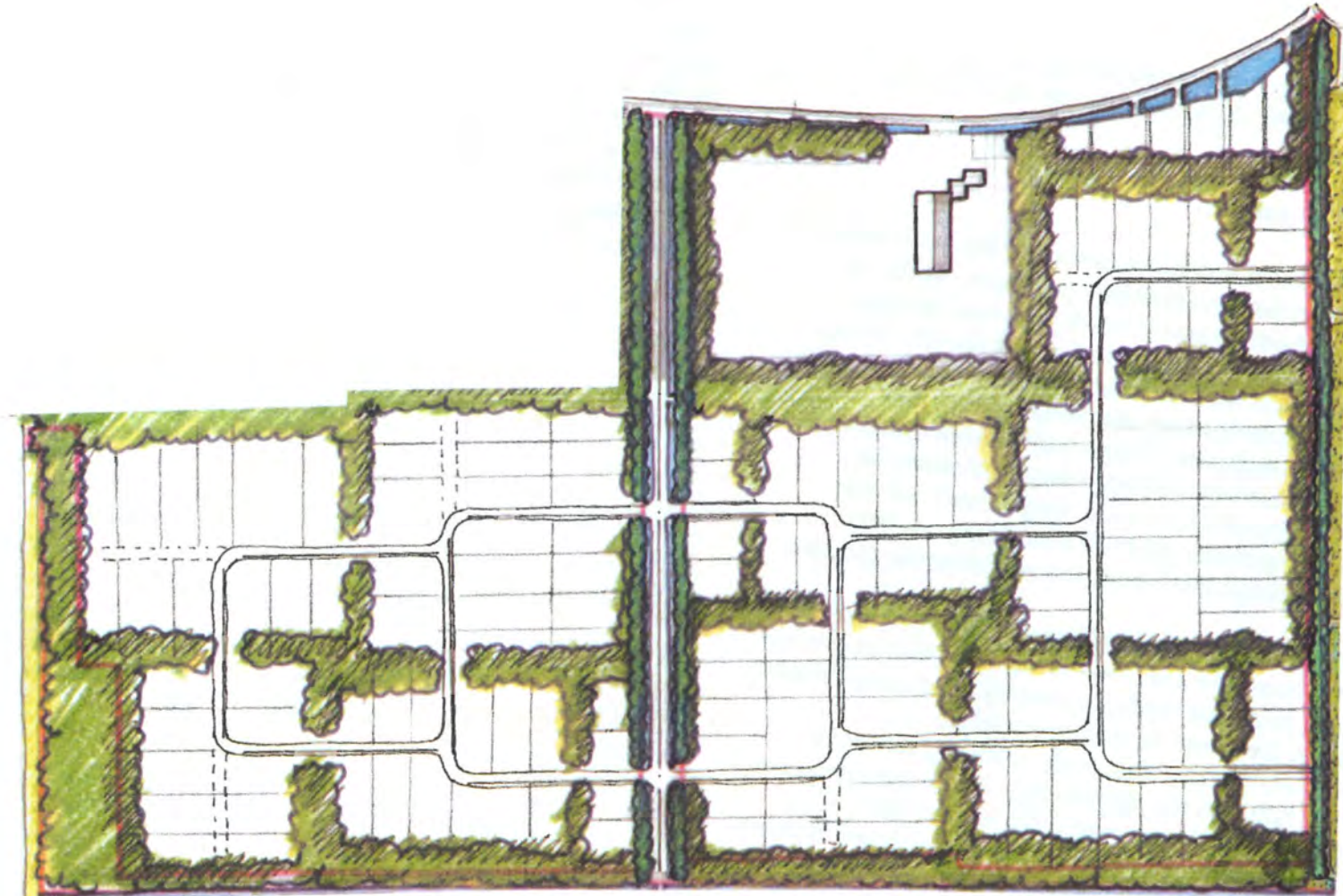
Bij de verkaveling van elk woonlandschap zijn de deelgebieden als één geheel behandeld. Zo is bijvoorbeeld de Minipolder niet verder onderverdeeld.

zie schema *verkavelingaanpak*

De verkavelingaanpak van een woonlandschap kan schematisch worden weergegeven met een systeem van lagen: de eerste laag is de bodem. De poldergrond wordt bouwrijp gemaakt (per woonlandschap net even anders). Waardoor de aanzet ontstaat voor het landschapstype. Hier overheen komt een raster met de woonstraten (per woonlandschap een ander raster), met vervolgens de landschappelijke drager (telkens een drager die goed gedijt op de specifieke polderondergrond, zoals het slotenpatroon in de Minipolder), deze drager heeft ook een ruimtelijk kenmerk. Tenslotte geldt als afwerklaag het laten 'vollopen' van het gebied met kavels van verschillende grootte.

De vier woonlandschappen onderscheiden zich het meest in de inrichting van het maaiveld. Een deel van deze inrichting is in het openbare gebied, zodat de aanleg en het bijbehorende beheer goed te regelen is. Een deel van het uiteindelijke woonlandschap wordt bepaald door de inrichting van uit te geven grond. Dit houdt in dat op sommige kavels bosperceel te vinden is en dat er sloten lopen over privé terrein. Deze landschappelijke elementen worden vooraf gerealiseerd. Bomen worden van tevoren ingeplant en sloten worden alvast gegraven. Via privaatsrechtelijke overeenkomsten worden de landschappelijke dragers beschermd, zodat de woonlandschappen tot wasdom kunnen komen.

In het volgende worden de vier verschillende woonlandschappen elk afzonderlijk beschreven. Het gaat in de beschrijvingen om de hoofdlijnen en om het gewenste eindbeeld van de woonlandschappen. De randvoorwaarden die gelden bij het ontwikkelen van een bouwplan zijn beschreven in de paragraaf over stedenbouwkundige richtlijnen. Het stedenbouwkundig plan wordt ook in functionele facetten uiteen gehaald, hetgeen gebeurt in hoofdstuk 5. Daar wordt bijvoorbeeld aandacht besteed aan het verkeerssysteem en de waterstructuur.



het woonlandschap het Waterlandse Bos

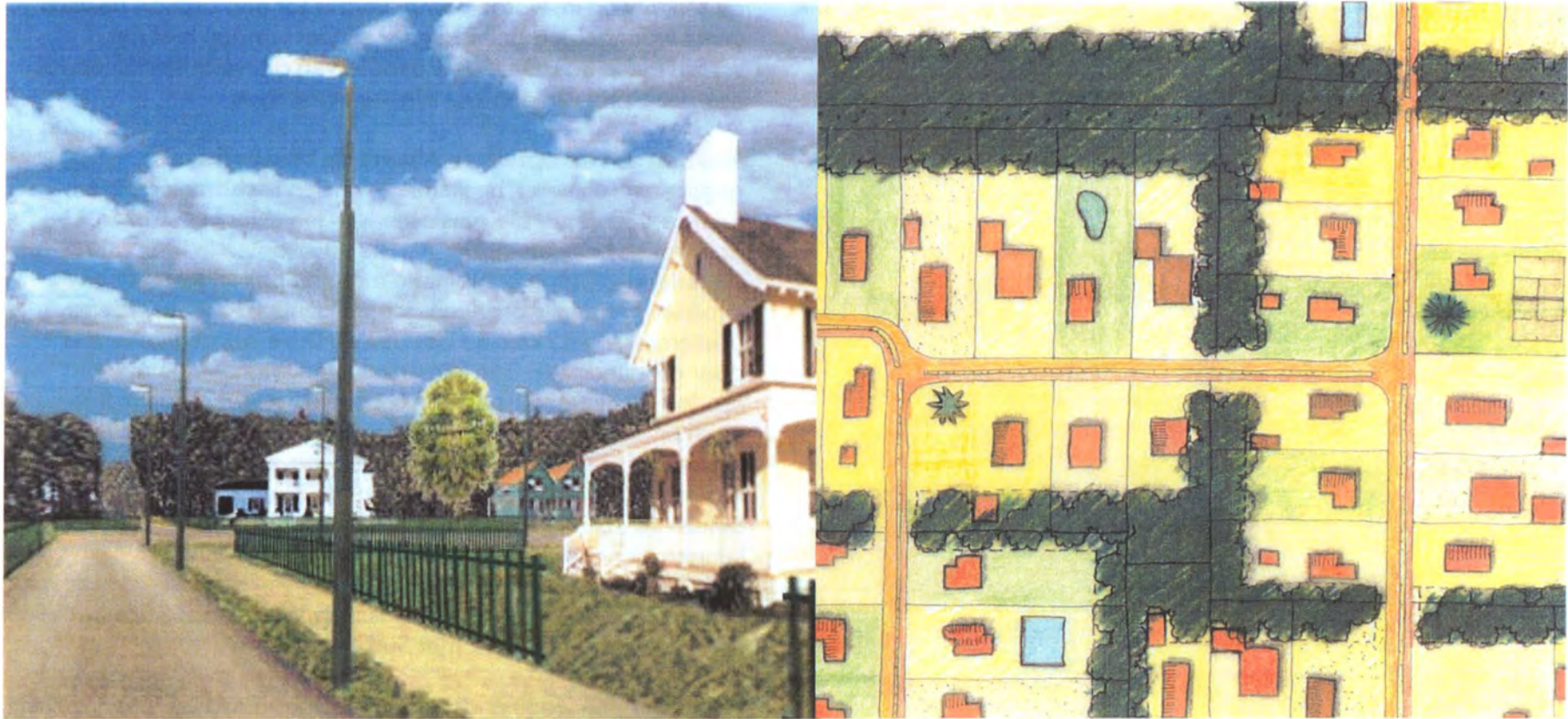
A *Het Waterlandse Bos*

De terreinen ten zuiden van de Meentweg, gelegen naast het nutstuinencomplex de Windhoek en tussen het Stevenspad en de Meentweg in, worden omgevormd tot een circa 54 hectare groot woongebied dat één geheel gaat vormen met het Waterlandse Bos. De eerste aanblik van dit woonlandschap zal ook het beeld van een bos zijn: een woonbos.

Analoog aan de opzet van Almere de Velden (kavels gegroepeerd in een 'boskamer') worden rechthoekige open ruimtes gecreëerd die omsloten worden door bosstroken. De bosstroken bestaan uit bomen die voorkomen in het Waterlandse Bos in combinatie met een onderbeplanting van struiken. In totaal wordt een gebied gemaakt met veertien boskamers. Twee kamers bestaan al. Deze worden gevormd door de Windhoek. Eén kamer zal nieuw worden gemaakt rondom het woonhuis en de verbouwde stal van de huidige agrariër. Twee boskamers worden gemaakt op het stuk grond tussen het Stevenspad en de Meentweg. De overige negen kamers zijn volledig nieuw, elke kamer is anders van formaat. Binnen zo een kamer kunnen 10-20 kavels worden uitgegeven. Er kunnen hier circa 165 kavels gerealiseerd worden.

In het midden van het woonlandschap Waterlandse Bos ligt een laan die wordt ingeplant met Suikeressdoorns.

Er ontstaat een woonlandschap dat opgebouwd is uit een stelsel van rechthoekige boskamers.



impressies van het Waterlandse Bos

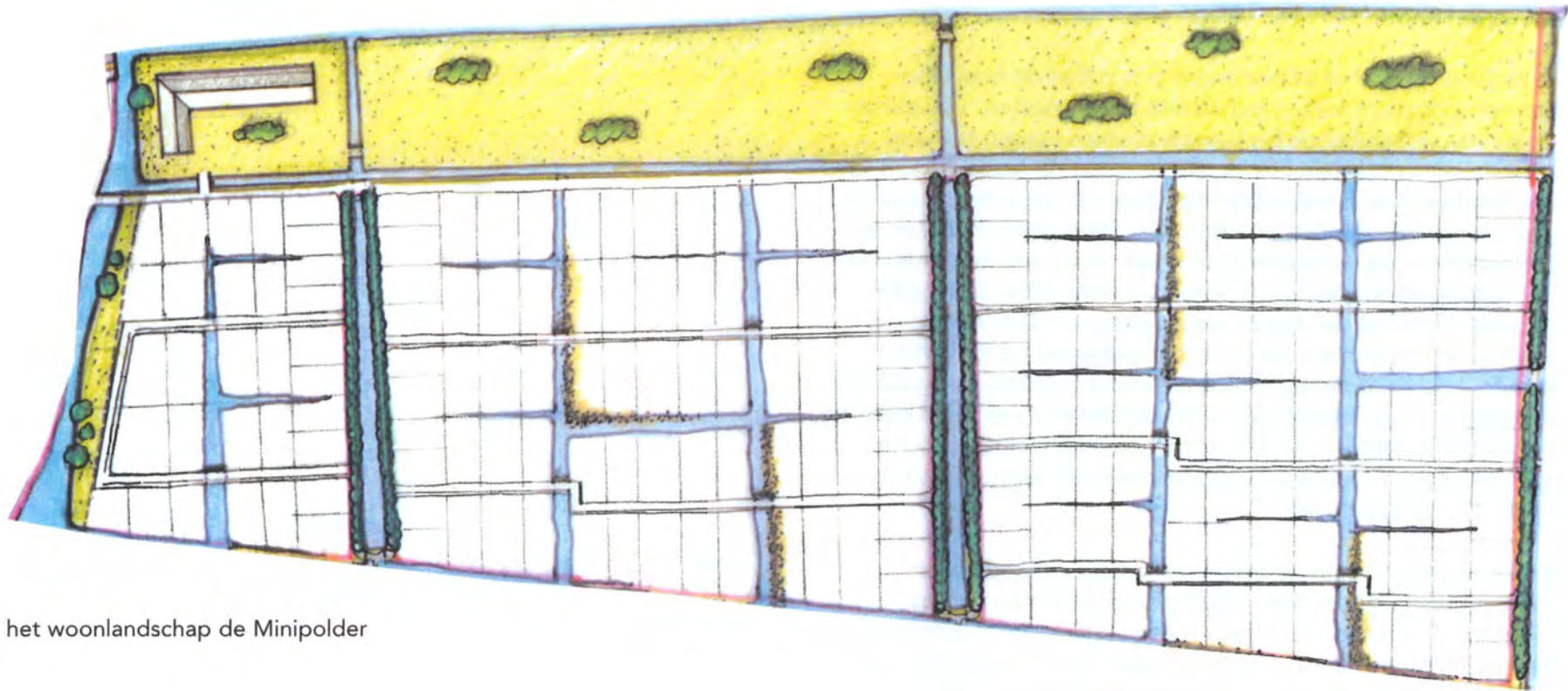
Het ruimtelijk effect van de boskamers bestaat uit besloten, open groene ruimtes die met bomen en struiken zijn begrensd. De beslotenheid van de boskamers staat in contrast met de weidsheid van de polder. In de open ruimtes komt langs de woonstraten een cluster van villa's. Hierdoor is ondanks de afgeschermd ligging, toch sprake van gezamenlijk wonen in één open ruimte.

In aansluiting op het Waterlandse Bos zullen de bosvakken worden ingeplant met verschillende boomsoorten. De vakken waarin de verschillende bomen en struiken komen te staan hebben de vormen die overeenkomen met de boomvakken van het huidige Waterlandse Bos. Een deel van de bomen komt te staan langs de, centraal gelegen, laan. Een groot deel van de bomen komt, als voorinplant, te staan op en aan de randen van de uitgegeven kavels. Deze bomen worden vóór de uitgifte geplant. Doordat de uitgifte kavelsgewijs en over een aantal jaren verloopt, kunnen de bomen al enigszins tot wasdom komen. In privaatrechtelijke zin moet dan worden geregeld dat de bomen op de kavels gehandhaafd dienen te worden dan wel publiekrechtelijk d.m.v. een kapvergunning. Dat er hier en daar een boom moet worden gerooid doet geen afbreuk aan de opzet van de boskamers.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats vanaf de twee aangrenzende lanen, deze lanen sluiten direct aan op de Meentweg. Vanaf de lanen komt een stelsel van ringvormige wegen. Deze smalle woonstraten lopen centraal door de open ruimtes van de boskamers en rijgen de ruimtes als het ware aaneen.

Het bouwrijpmaken van het Waterlandse Bos is zodanig dat het partieel ophogen de ruimtelijke werking van de open kamers

versterkt. De ringvormige wegen liggen hoger en komen op een zandcunnet te liggen. De nieuwe woningen komen ook op een zandlaag te staan. De overtollige klei, wordt als het ware naar de randen toe geschraapt en vormt daar een rug waarop bomen en struiken worden ingeplant. Het overtollige hemelwater stroomt naar deze kleiruggen toe.



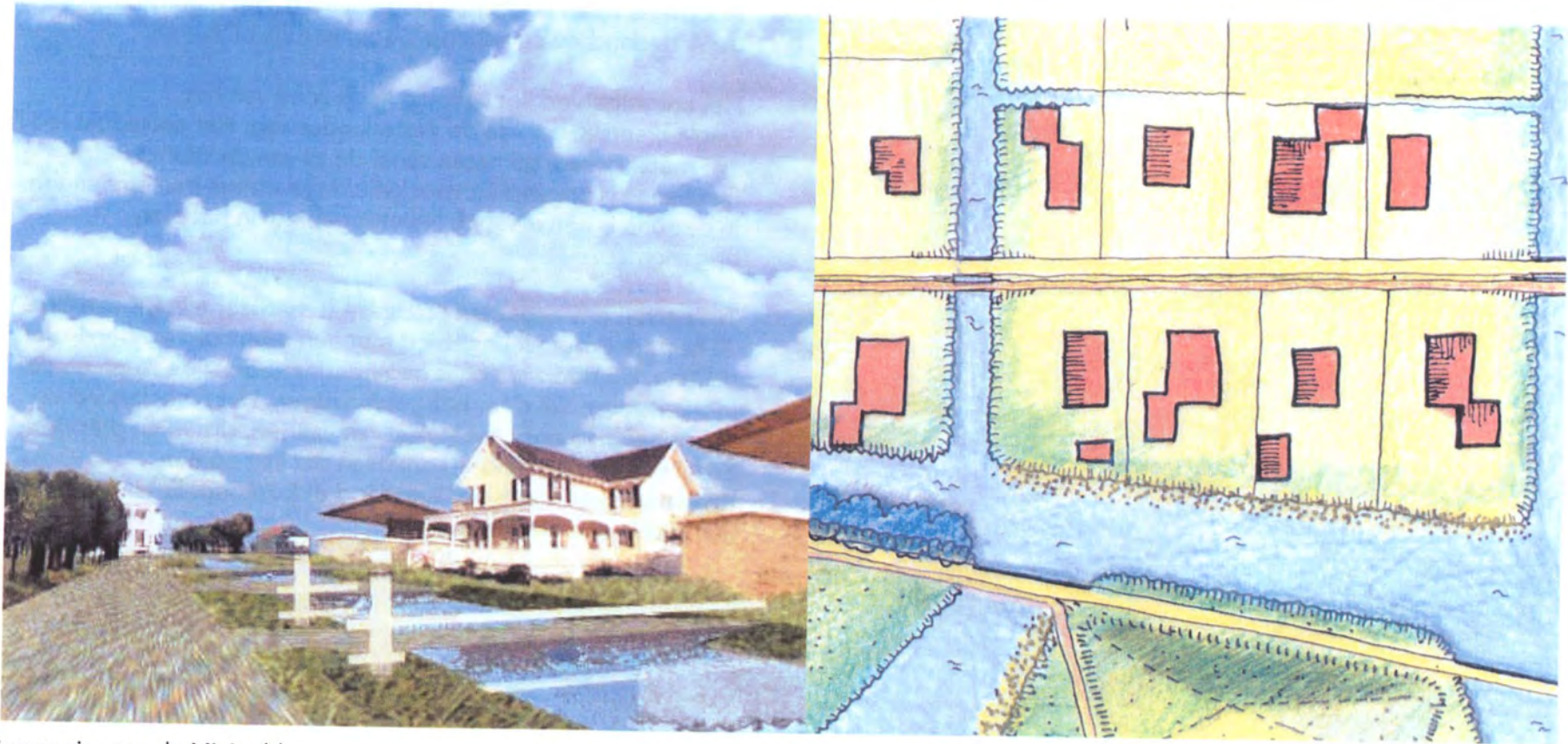
het woonlandschap de Minipolder

B De Minipolder

Het terrein gelegen tussen de Waterlandseweg en de Meesweg is in het structuurplan benoemd als entreegebied en als woonsfeer open landschap gedefinieerd. Het huidige zicht vanaf de Waterlandseweg richting Gooimeerdijk blijft.

Het entreegebied ligt volledig in de zone van het wegverkeerslawaaï van de Waterlandseweg. Het entreegebied is 185 meter breed, gemeten vanaf de as van de Waterlandseweg. Deze zone is ongeschikt voor geluidsgevoelige bestemmingen. In de zone is een manege (+weidegebied) in het plan opgenomen.

Tussen het entreegebied en de landschapszone komt een circa 40 hectare groot woongebied met een openheid in noord-zuid richting. Dit doorzicht blijft gegarandeerd door de lanen en de (polder)sloten die door het gebied lopen. Het woonlandschap wordt bepaald door het stelsel van vaarten, sloten en greppels. Er zal een woonlandschap ontstaan dat lijkt op een tuindersgebied, zoals het Westland of Boskoop. Er kunnen circa 200 kavels gerealiseerd worden.



impressies van de Minipolder

Het woonlandschap Minipolder wordt verdeeld door drie lanen, één daarvan grenst aan het Cirkelbos. Grenzend aan de entreezone loopt, haaks op de lanen een doorgaande weg, deze loopt door van de Meentweg tot aan het Cirkelbos. Tevens staan haaks op de lanen de woonstraten die de kavels ontsluiten. Doordat het gebied taps loopt (het gebied wordt dieper richting Cirkelbos) neemt het aantal woonstraten richting het Cirkelbos toe. De schuine vorm wordt verdisconteerd via knikken in de woonstraten. Deze knikken hebben tevens tot doel om de zeer lange rechtstanden te doorbreken. Het stratenpatroon vormt een orthogonaal raster.

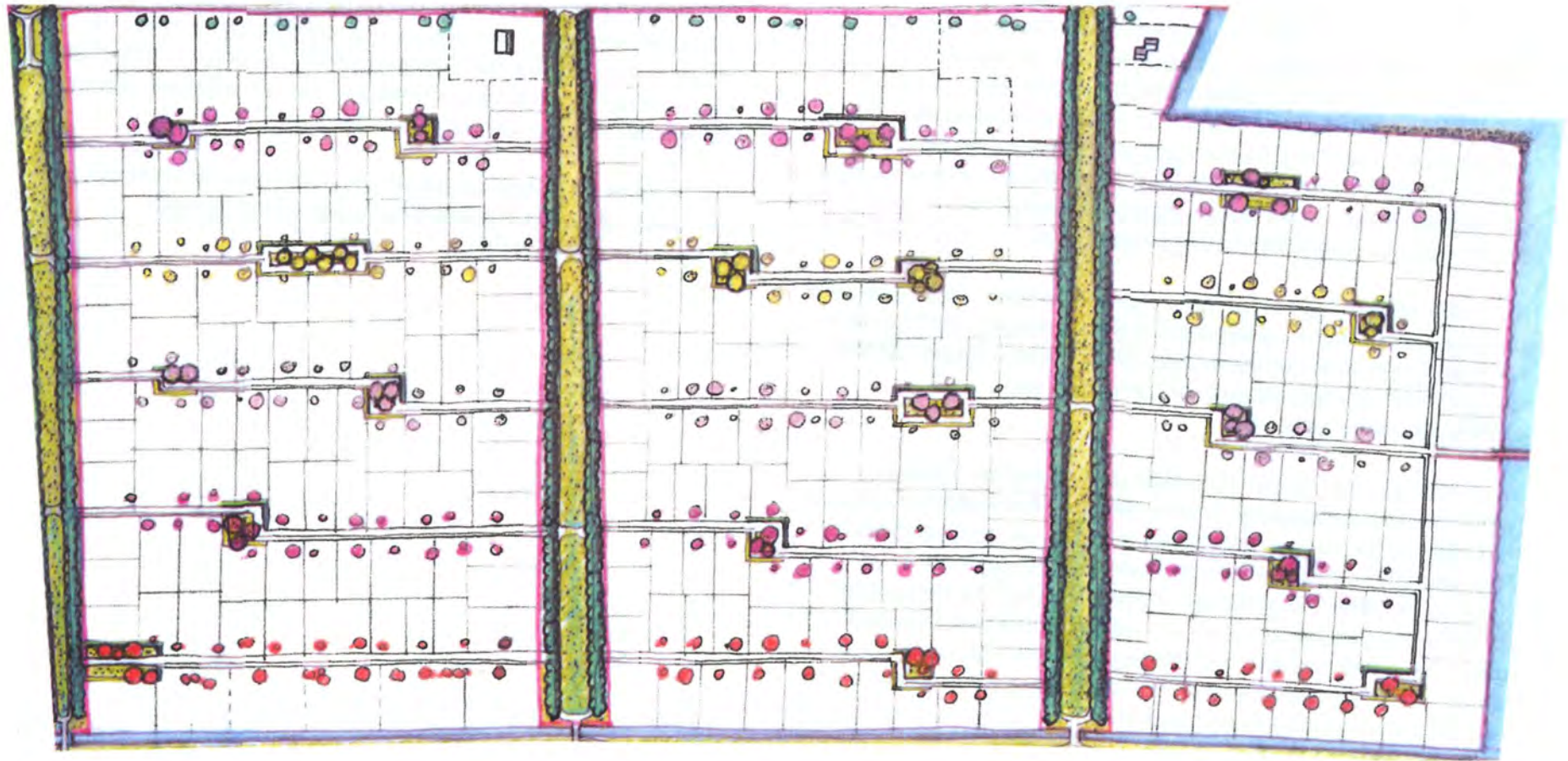
Over het gebied ligt als het ware ligt een tweede raster, met een patroon van sloten en greppels. De sloten dragen sterk bij aan het beeld van open het landschap. Deze sloten dragen bij aan de openheid van het gebied, ze zijn tevens van waterhuishoudkundige nut.

In het midden van de lanen, tussen de gescheiden rijbanen, loopt ook een watergang. Tussen de lanen bevinden zich telkens nog twee extra sloten, deze lopen iets taps en gedraaid. Met deze transformaties worden de hoekverdraaiingen die in het plangebied zitten opgenomen. Zodoende blijft de Minipolder als één woonlandschap intact. De sloten, in het woongebied tussen de lanen, worden mee uitgegeven. Aan de achterzijde van de kavels worden greppels gemaakt die het hemelwater van daken en kavels afvoert naar de sloten.

Langs de Meentweg wordt de huidige bermsloot verbreed tot een watergang die de Minipolder 'los' houdt van de Meentweg. De nieuwe poldersloten monden uit in de watergang van de landschapszone en daarna in de Waterlandse Tocht.

De kavels worden bouwrijpgemaakt op een manier zodat het beeld van een waterrijk woonlandschap wordt versterkt. De partiële ophoging zorgt ervoor dat de randen van de kavels laag blijven en er een gering hoogteverschil met het water gaat ontstaan. Het water is hierdoor beter zichtbaar en beter te ervaren. De partiële ophoging wordt bij voorkeur licht bollend uitgevoerd, zodat er kavels ontstaan die vergelijkbaar zijn met de woonkavels van de huidige eigenaren.

Langs en in de sloten zal als vanzelf rietvegetatie ontstaan. Dit riet heeft naast het beeldversterkende effect ook een waterzuiverende werking.



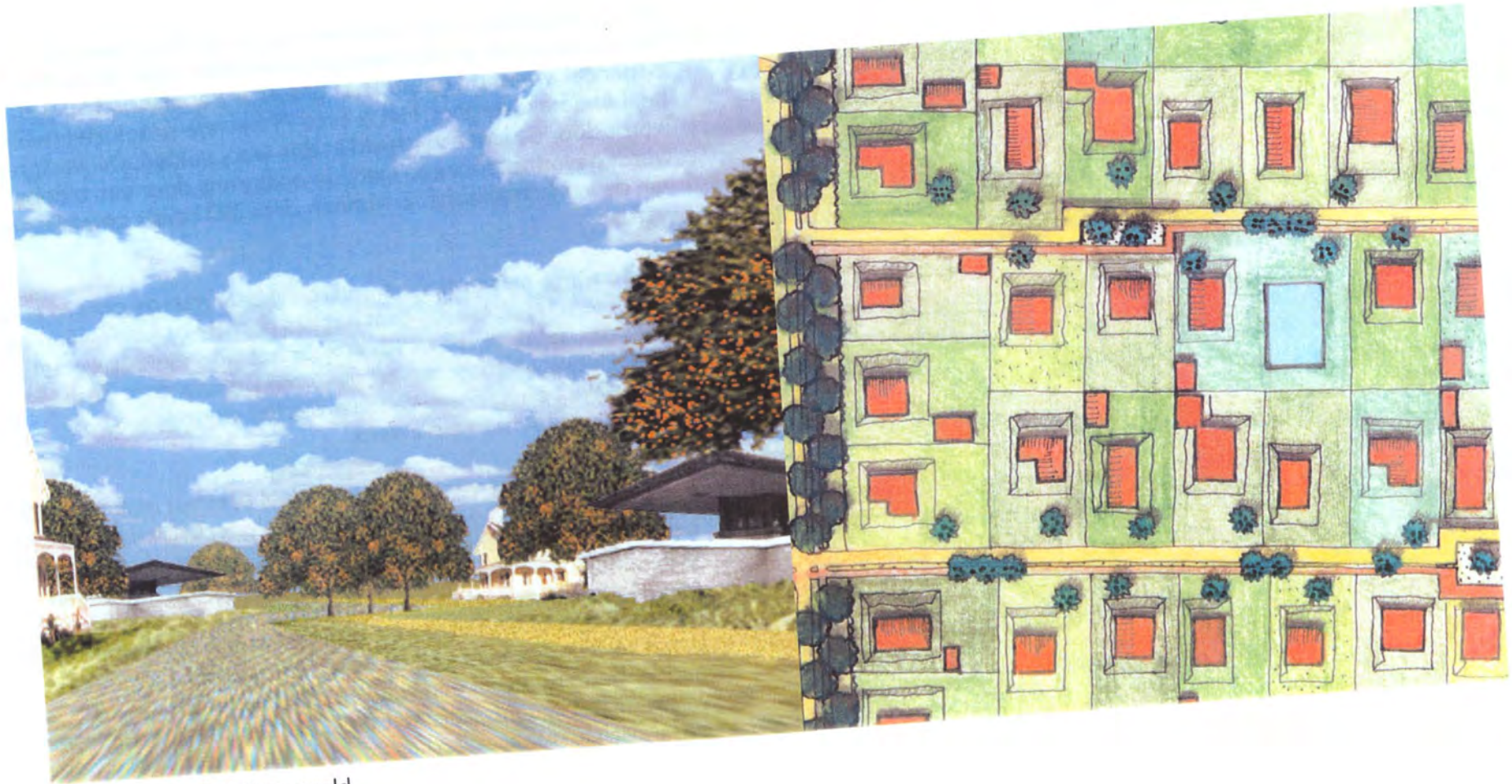
het woonlandschap het Terpenveld

C *Het Terpenveld*

Het woongebied tussen de Meesweg en de Gooimeerdijk in is in het structuurplan gedefinieerd als woonsfeer open landschap. In oppervlak vormt dit gebied het grootste woonlandschap van heel Almere Overgooi. Het is circa 79 hectare groot. Het gebied wordt door de lanen verdeeld in drie woonvelden. De westgrens wordt gevormd door een laan, de oostgrens door een uitloper van de landschapszone. Er kunnen circa 390 kavels gerealiseerd worden.

Het bouwrijp-maak-principe is vergelijkbaar met de ontwikkeling van Almere Hout. Hierbij gaat het om partiële ophoging van de wegen en dat deel van de kavel waar het woonhuis op komt te staan. Het woonlandschap zal gevormd worden door deze plaatselijke ophogingen. Vandaar dat het woongebied is omgedoopt tot het Terpenveld.

De lanen zijn breed en vormen een mooi contrast met de smalle woonstraten. De rijbanen in de lanen zijn gescheiden en worden begrensd met een dubbele bomenrij met Suikeresdoorns aan weerszijden. Het midden van het profiel is open en biedt een perspectivisch vergezicht op de Gooimeerdijk en de zeilen van de boten op het Gooimeer. De middenberm is tevens hol, en vormt zo de waterafvoer bij overmatige regenval. De middenberm herbergt een wadi en dus geen sloot of vaart, waarmee het in contrast is met de lanen aan de noordzijde van de landschapszone.



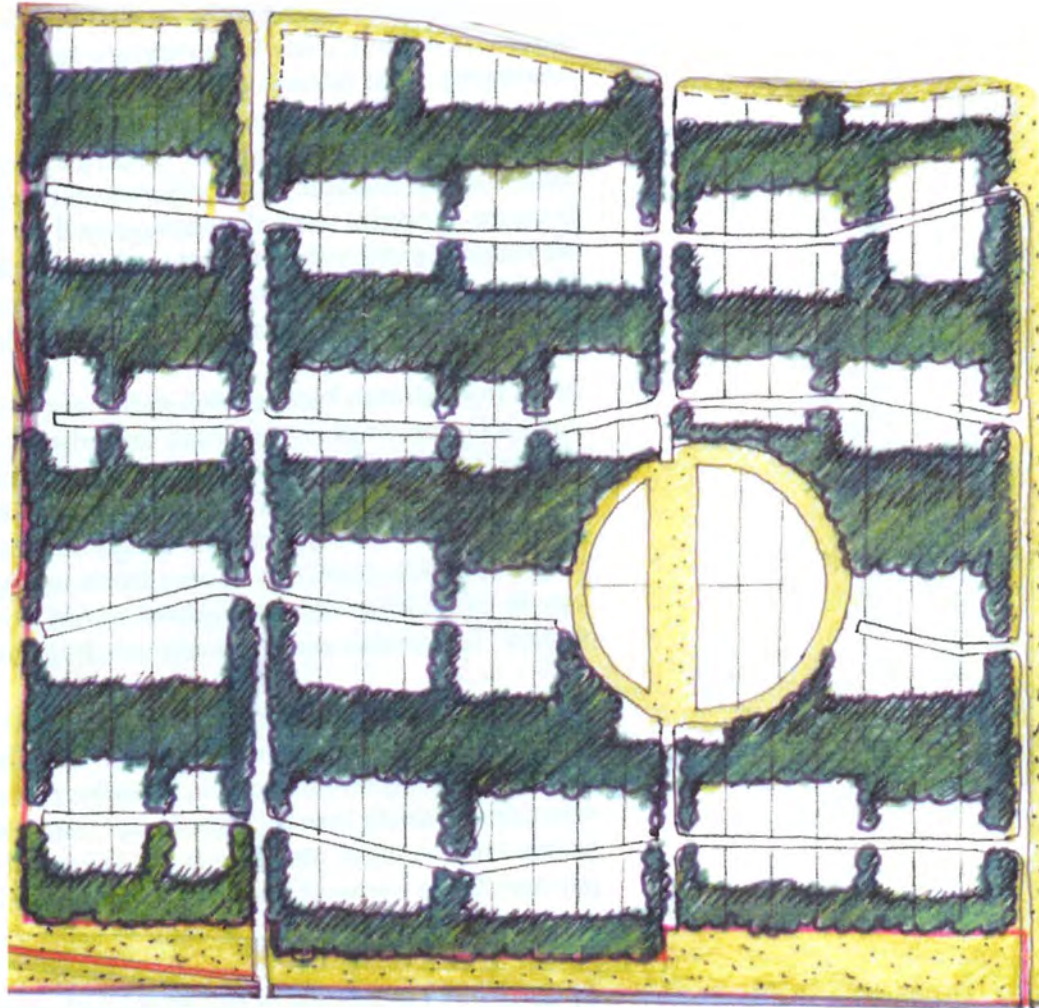
impressies van het Terpenveld

Parallel aan de Gooimeerdijk en de Waterlandseweg ligt de hoofdontsluiting. Deze ligt ongeveer ter plaatse van de huidige Meesweg. Deze nieuwe weg is direct gekoppeld aan de Meentweg en via een lanenstelsel aan de Gooimeerdijk. Er ontstaat een heel ontspannen wegenpatroon. Haaks op de lanen staan de woonstraten, deze woonstraten krijgen een minimale breedte. Doordat het hele woongebied de gebogen vorm van de Gooimeerdijk volgt staan de drie gebieden onder een kleine hoek ten opzichte van elkaar en lopen de woonstraten niet in een rechte lijn door, maar zijn ze licht geknikt.

In de woonstraten bevindt zich een reeks van bajonetten, verbredingen en pleintjes. Deze onderbrekingen zorgen ervoor dat de lange rechtstanden worden onderbroken. Het stratenpatroon vormt een raster dat vergelijkbaar is met schilderijen uit de Stijl periode. Langs de woonstraten komt telkens aan één zijde een hogere berm te liggen die is gemaakt van de overtollige klei die vrijkomt bij het woon- en bouwrijp maken. Ter plaatse van de kavels wordt de berm onderbroken.

Over het hele woonlandschap heen komt een laag van bloesem dragende bomen. Deze bomen staan niet alleen in de strook tussen de rijweg en het trottoir, maar komen ook in de voortuinen van de kavels (1 boom per tuin). Per woonstraat komt er een andere soort. Het plan is om sierappels (*Malus*) te planten. Deze bomen bloeien in het voorjaar en dragen kleine gekleurde vruchten in de nazomer.

Doordat het Terpenveld in oppervlak het grootste is en de overige woonlandschappen gebaat zijn bij een zo laag mogelijke dichtheid, zijn de kavels in het Terpenveld wat kleiner.

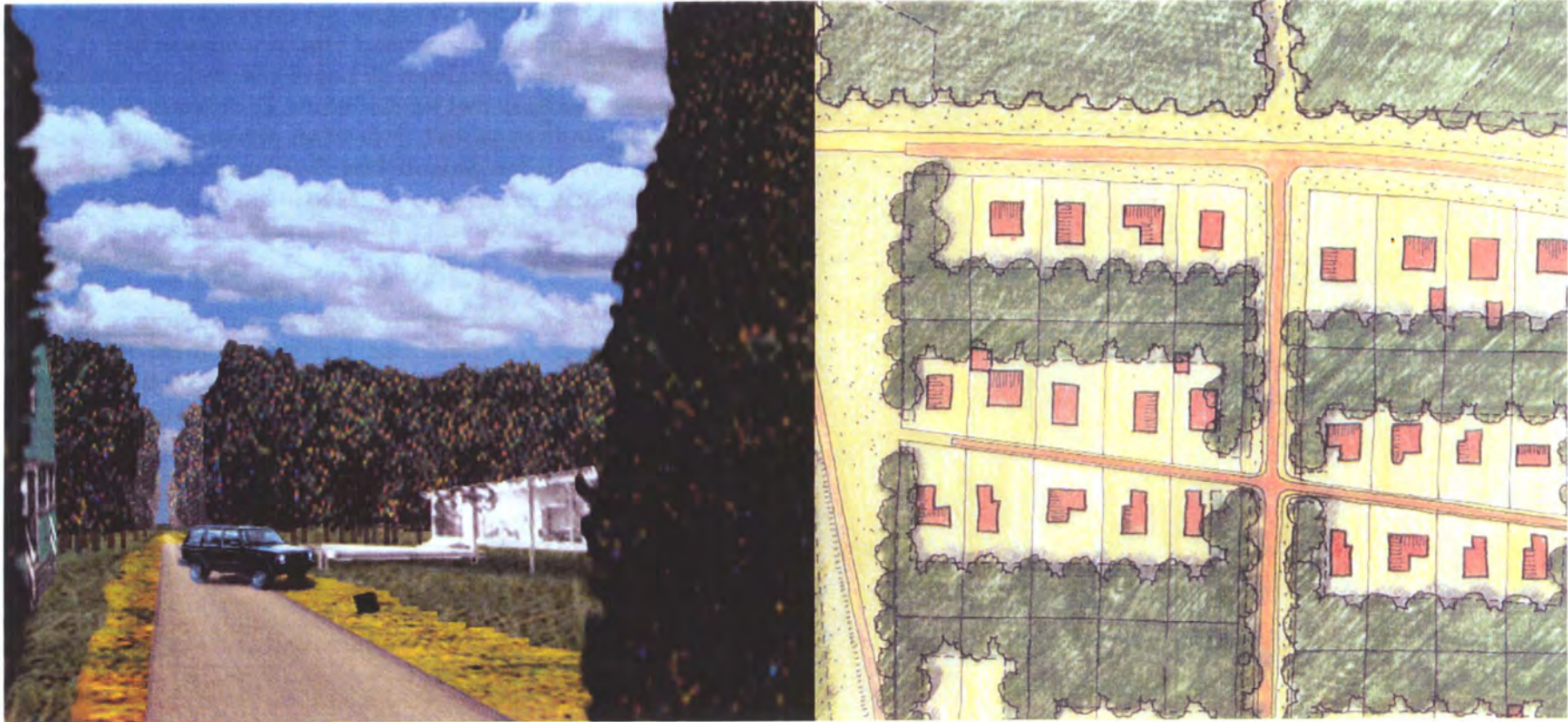


het woonlandschap het Cirkelbos

D Het Cirkelbos

Het meest oostelijk gelegen deel van Overgooi is een bijna vierkant gebied dat aan twee zijden wordt omkaderd door het Cirkelbos. In het huidige Cirkelbos zijn de cirkels soms open plekken; soms ronde bospercelen. Het concept van het woonlandschap grenzend aan dit bos is integratie van dit deel van Almere Overgooi met het Cirkelbos. Er ontstaat één geheel: één doorlopend bosgebied. Er ontstaat een woonlandschap dat benoemd kan worden als woonbos. De uitsparingen in de bosmassa tonen zich als open plekken in het bos. Het gebied heeft een oppervlak van circa 42 hectare. Er kunnen circa 180 kavels gerealiseerd worden.

In dit woonlandschap wordt een cirkelvormige ruimte gereserveerd voor een landgoed. De lage dichtheid versterkt het gevoel van woonbos. Het beeld dat men ziet is er een van een massieve bosmassa, dat samen met het te vernieuwen Cirkelbos één geheel vormt.



impressies van het Cirkelbos

Het bos wordt doorsneden door drie boswegen die haaks op de Gooimeerdijk staan en als brandgangen een perspectivische blik op de dijk bieden. Haaks op de boswegen lopen bospaden die de kavels ontsluiten. De bospaden hebben een heel smal profiel (6 meter).

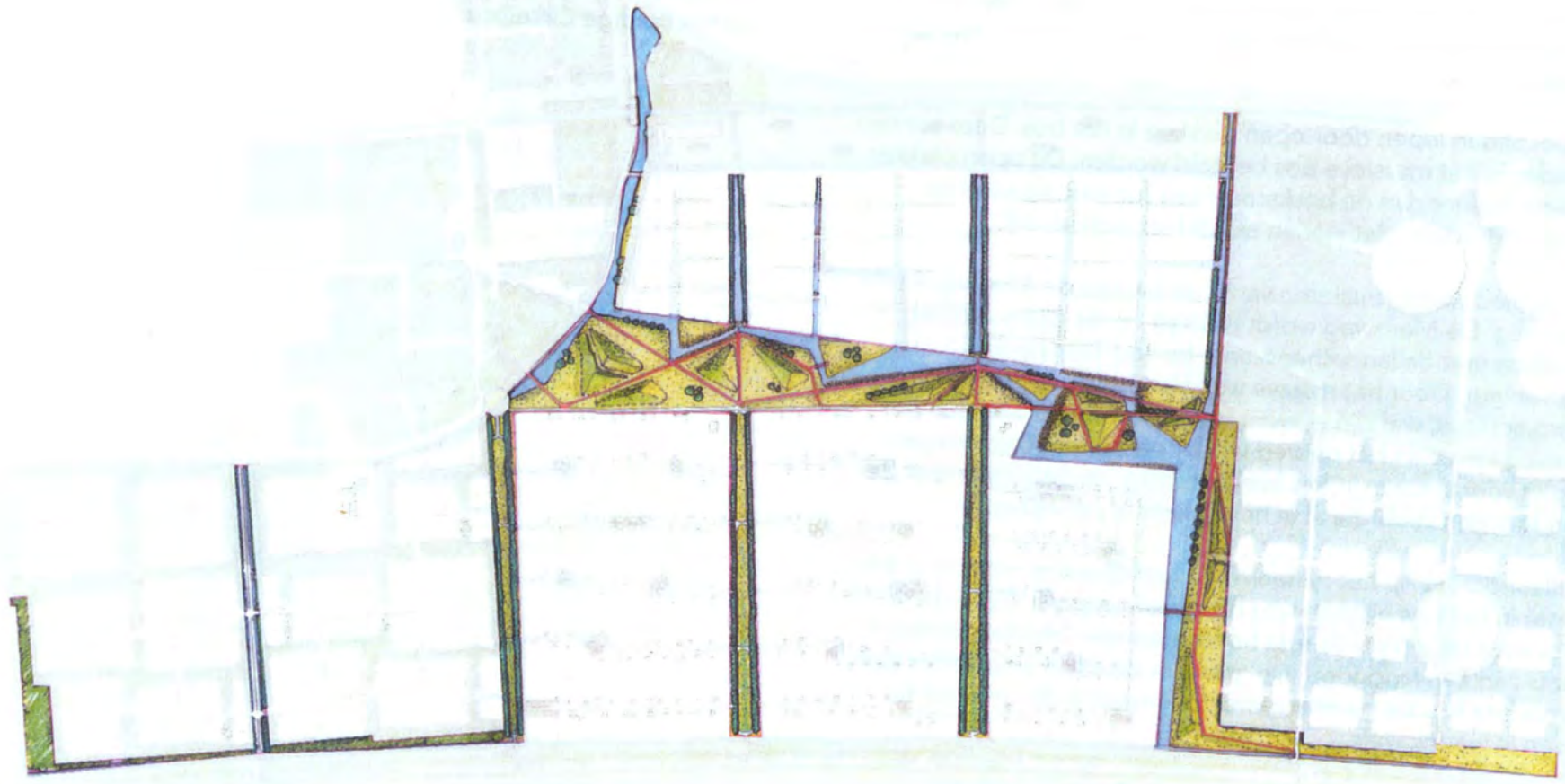
De bospaden lopen door open plekken in het bos. Deze kunnen als vides in het massieve bos betiteld worden. De open plekken zijn veel kleiner dan de boskamers van het woonlandschap Waterlandse Bos. Het wonen wordt hier individueel.

Het gebied wordt ontsloten vanaf de bestaande Musweg en de Meesweg. De Meesweg wordt geknipt op de grens van het Cirkelbos met de landschapszone, ter voorkoming van sluipverkeer. Door het nieuwe woonlandschap is geen laan geprojecteerd, wel zijn er twee bospaden die parallel aan de Musweg lopen en het gebied verder ontsluiten. Deze wegen zorgen voor sleuven in het boslandschap, vergelijkbaar met de brandgangen zoals die al in het Cirkelbos aanwezig zijn.

In uitzondering op het systeem van rechthoekige vides is er één ruimte in het bos uitgespaard die cirkelvormig is. Deze ruimte zorgt voor de integratie met het bestaande Cirkelbos en biedt plaats aan een landgoed. De grond in de cirkel wordt voor een bijzondere functie gereserveerd. Eventueel is de cirkel uit te geven in woonkavels.

De bosmassa heeft aan de kant van de Gooimeerdijk een verspringende 'rooilijn', zoals die ook voorkomt ten oosten van het plangebied. Om het beeld van een massief bos te verkrijgen worden er voor de feitelijke uitgifte veel bomen ingeplant. Deze voorinplant is strategisch bepaald. De rechthoekige bosvides zijn zo vormgegeven dat er kavels van verschillende afmetingen te

realiseren zijn. De bomen die van tevoren worden geplant zijn de soorten die reeds voorkomen in het Cirkelbos, maar ook soorten die worden toegevoegd bij de aanstaande 'renovatie' van het huidige Cirkelbos.



het groene raamwerk = landschapszone + lanen

4.4 Groen raamwerk

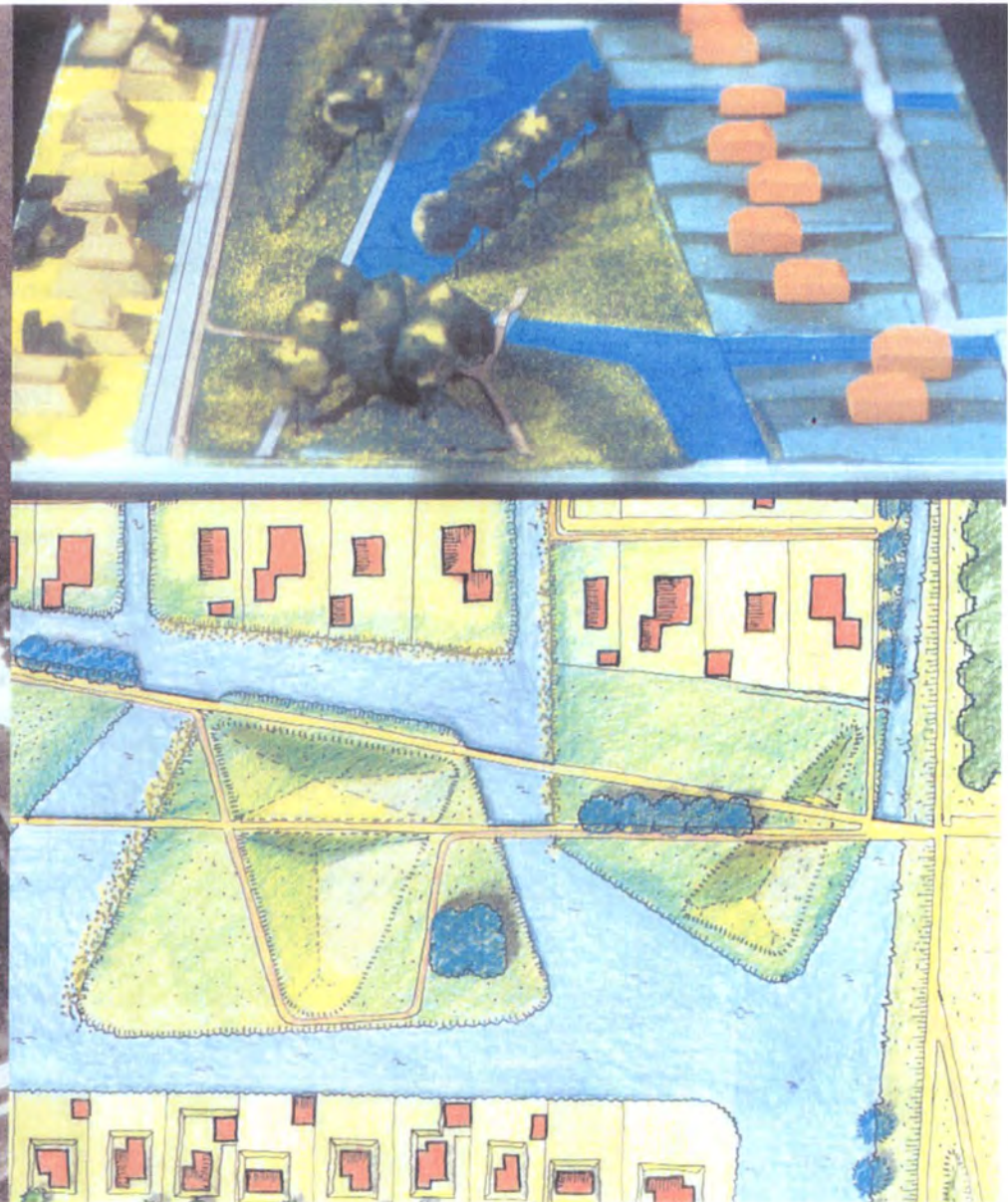
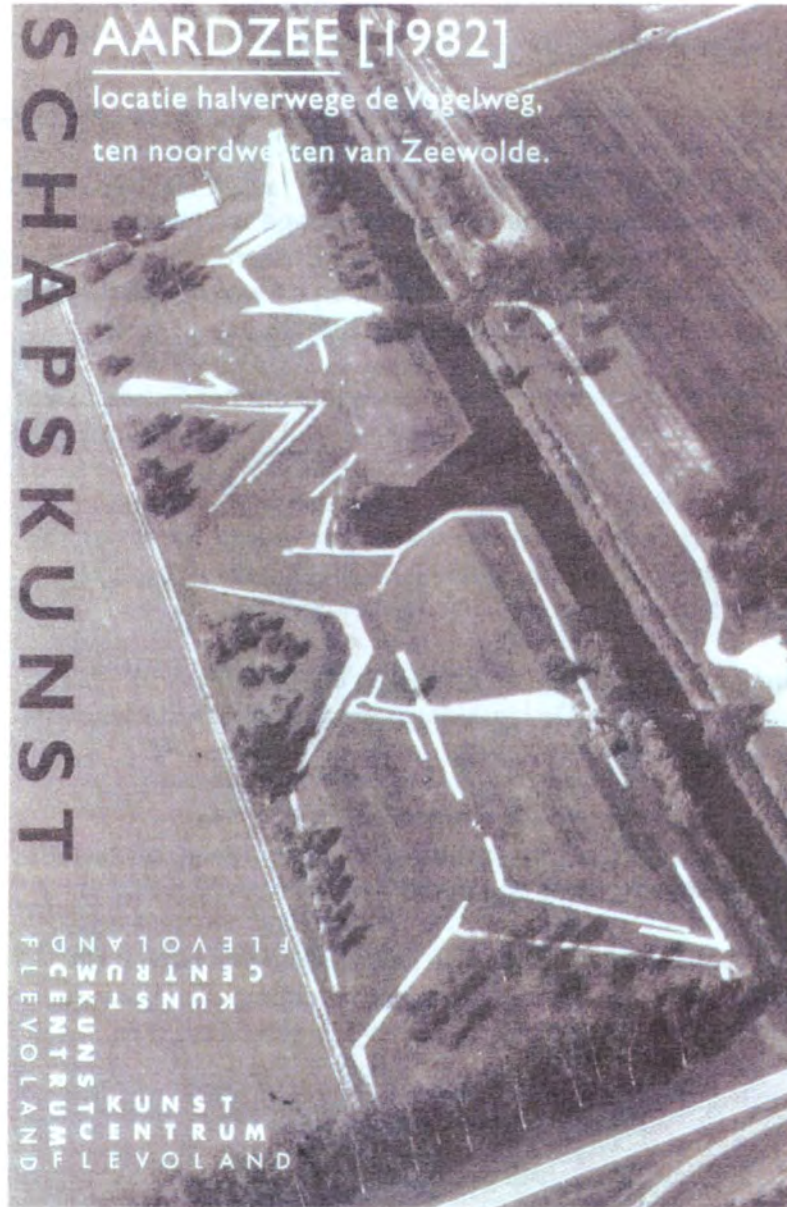
Het groene raamwerk is de verzameling van alle grote openbare, groene ruimtes. Het groene raamwerk omspoelt de vier woonlandschappen en is de verbindende factor. Het bestaat uit de landschapszone en de lanen. Het groene raamwerk is een nieuw gevormd landschap dat de twee bossen, Waterlandse Bos en het Cirkelbos, met elkaar verbindt en de woonlandschappen, middels het systeem van lanen, structureert.

De verbinding tussen het Waterlandsebos en het Cirkelbos ligt tussen de Minipolder en het Terpenveld in. Deze verbinding is zowel van recreatieve als van ecologische aard. De lanen staan haaks op de landschapszone en lopen vanaf de Waterlandse weg tot aan de Gooimeerdijk. Ze zorgen ervoor dat de routes naar de landschapszone vanaf elke kavel helder en zo kort mogelijk zijn.

De inrichting van de lanen is zodanig dat het de noord-zuid oriëntatie versterkt. De landschapszone heeft een sterke oost-west georiënteerde inrichting.

In het volgende wordt eerst het ontwerp voor de landschapszone, op conceptueel nivo, beschreven, als tweede volgt het ontwerp voor de lanen.

Het getoonde ontwerp voor de landschapszone betreft de aanzet voor een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan voor de landschapszone is een aparte opgave in een latere fase.



opzet van de landschapszone

De landschapszone

De verbinding tussen de twee bossen (de landschapszone) is niet alleen ruimtelijk maar ook recreatief en ecologisch van belang. Het ontwerp van de landschapszone is geïnspireerd op Piet Slegers' Aardzee. Dit kunstwerk is in de polder nabij Zeewolde gerealiseerd. Het is niet de bedoeling dit kunstwerk na te maken. Voor de landschapszone is echter een ontwerp gemaakt dat uitgaat van dezelfde intenties.



landschapzone recreatief en ecologisch

Aanleg

Het landschap van de polder is nieuw en niet-natuurlijk. Het is nadrukkelijk de bedoeling om van de landschapszone een nieuw landschap te maken. Het nieuwe landschap wordt echter wel gemaakt in samenwerking met de natuur. De inrichting van de middenzone kan net als de woonlandschappen gelezen worden door het landschap in een aantal lagen uiteen leggen. Dit is een methode om het ontwerp te structureren. De lagen bij elkaar opgeteld vormen het plan.

De eerste 'laag' is de poldergrond (de basis). Deze ondergrond wordt herschikt door de toplaag (het Holocene) te modelleren. Er worden bulten opgeworpen van de klei die vrijkomt bij het graven van kuilen. De diepere delen worden automatisch de watergangen.

De opgeworpen bulten zijn platte piramides met een driehoekig grondvlak. In eerste instantie hebben deze piramides scherpe randen en hoeken, deze scherpste gaat er in de loop der tijden vanzelf af. In de watergangen stroomt water dat als overtollig hemelwater uit de woonlandschappen komt en afkomstig is van de dijkkwel. Het is tevens mogelijk de watergang van de landschapszone te voeden met het water uit de beek van het Cirkelbos. De watergang in de landschapszone wordt afgevoerd naar de Waterlandse Tocht. De bodem wordt ingezaaid met gras.

Als tweede laag is er een stelsel van paden en routes gemaakt. Er is een heldere oost-west verbinding die de twee bossen met elkaar verbindt. Er is een kris-kras-pad, waarover recreanten kunnen dwalen. Dit kris-kras-pad maakt tevens kortsluitingen tussen de lanen onderling mogelijk. De doorgaande fietsroutes

worden uitgevoerd in asfalt en verlicht. Het kris-kras-pad bestaat uit een halfverharding of een plankier. Dit plankier overbrugt tevens de nattere delen. Parallel aan het kris-kras-pad loopt een ruiterroute.

De derde laag wordt gevormd door de vegetatie. De vegetatie zal zich deels zelf organiseren. Op de natte plaatsen groeit als vanzelf riet. Deels moet de vegetatie nieuw aangeplant en goed onderhouden worden.

Als vierde laag komen er verspreid over de hele landschapszone boomclusters voor. De in te planten bomen zijn soorten die goed gedijen op de kleigrond en in natte omgevingen. Samen met de bulten ontstaat er een landschap dat een sterke variatie kent in open en besloten plekken: een landschap met een afwisseling van ruime vergezichten en introverte ruimtes.

Als vijfde laag komt er een verzameling bijzondere objecten. Deze objecten worden geplaatst afhankelijk van de behoefte en het gebruik. Het gaat hier bijvoorbeeld uitzichttorens, speelobjecten, trapveldjes, windmolens etc.



het maken en het verlanden van de landschapszone

Wasdom

Het beheer van de landschapszone wordt zoveel mogelijk op natuurlijke wijze uitgevoerd. Het gras wordt bijvoorbeeld kort gehouden door grazers; het riet (dat ook een waterzuiverende functie heeft) wordt gesnoeid en kan gebruikt worden voor rieten daken.

Net als de vier woonlandschappen moet ook de landschapszone eerst tot wasdom komen. Hier moet de tijd deels het werk doen. De vormen in het landschap zullen in de loop der tijden wijzigen. De driehoekige piramides zijn in aanleg scherp en zullen vanzelf verlanden en afgerond raken.



referenties voor de lanen

De lanen

De functie van de lanen is meervoudig. De lanen hebben een sterke ruimtelijke impact en bieden ruimte aan boven- en ondergrondse infrastructuur. De lanen brengen een heldere structuur aan in heel Almere Overgooi.

De laanprofielen zijn zo opgebouwd dat het midden open blijft. De rijbanen liggen gescheiden en de rijrichtingen zijn uiteengesplitst. De vorm van de lanen is taps, waardoor vanaf de Waterlandseweg een perspectivisch versterkt zicht op de Gooimeerdijk bestaat. De lanen die breed uitlopen richting de Gooimeerdijk zijn vanaf de Waterlandseweg optisch korter.

Er zijn twee type lanen. De inrichting van de lanen is deels identiek en deels specifiek en toegesneden op de afzonderlijke woonlandschappen. In alle lanen is het midden open gehouden, de rijbanen zijn gesplitst. De lanen die tussen de Waterlandseweg en de landschapszone liggen hebben een watergang in het midden (de blauwe lanen). De lanen die tussen de landschapszone en de Gooimeerdijk in liggen hebben een middenberm van gras (de groene lanen).

Alle woonstraten, die de kavels van de woonlandschappen ontsluiten, zijn aangesloten op de lanen. De lanen verzamelen daarmee het autoverkeer. Slechts één laan heeft een aansluiting op de Gooimeerdijk.

In de lanen liggen de trottoirs gescheiden van de rijbanen. Voor het langzaamverkeer is er op de kop van elke laan een aansluiting op de Gooimeerdijk.

De woonhuizen op de kavels die aan de lanen grenzen, krijgen een oriëntatie op de laan. De stedenbouwkundige richtlijnen voor de kavels aan de lanen zijn minder vrij dan de richtlijnen voor de kavels aan de woonstraten. De lanen zijn namelijk de dragers van Almere Overgooi. Een duidelijke rooilijn is nodig om het statige beeld te versterken.

zie referenties voor de lanen en profielenblad lanen



perspectivisch beeld van de lanen

Groene lanen

De lanen die in het Terpenveld liggen hebben een holle berm van gras, met in het midden een greppel. De holtes vormen een reservoir bij langdurige en hevige regenval (wadi's). Doorgaans staan de middenbermen droog. Het overtollige water wordt afgevoerd naar de kwelsloot aan de voet van de Gooimeerdijk.

De groene lanen krijgen een dubbele rij met Suikeressdoorns (*Acer Saccharum*). Deze bomen kleuren in de herfst oranje/rood en hebben een volle kroon.

Blauwe lanen

De twee lanen die in de Minipolder liggen hebben een watergang in het midden.

De blauwe lanen krijgen een enkele bomenrij van Witte Esdoorns (*Acer Sacharinum*, ondersoort elegant). Deze bomen kleuren geel in de herfst, hebben een enigszins transparante kroon en gedijen goed op vochtige bodems en rivieroever.

zie *perspectivisch beeld* van de lanen en *profielenblad lanen*



referentie villa's

4.5 Stedenbouwkundige richtlijnen en architectonische kwaliteit

Het uiteindelijke beeld van de vier woonlandschappen wordt deels bepaald door de inrichting van de openbare ruimte, maar vooral ook door de inrichting van de, aan particulieren uitgeefbare, kavels.

In Almere Overgooi zal de inrichting en de samenhang van de woonlandschappen, zeker op de langere termijn, belangrijker worden dan een eventuele samenhang in architectuur van de te bouwen woningen. Het is daardoor niet zinvol om vergaande (architectonische) randvoorwaarden voor de afzonderlijke woonlandschappen te stellen. De geformuleerde voorwaarden bij de uitgifte van de kavels zijn gemaakt om de vier verschillende woonlandschappen te kunnen verwezenlijken. De wijze van bouwrijp-maken, de voorinplant, de specifieke landschappelijke elementen (zoals b.v. de sloten) en de wijze van bebouwen bepalen uiteindelijk de kwaliteit van de woonlandschappen.

De eerste drie aspecten (bouw-rijpmaak-methode, voorinplant en de specifieke landschappelijke elementen) zijn eerder beschreven. Het vierde aspect, dat bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit, zijn de bebouwingsregels. Dit zijn de regels waaraan de inrichting van een kavel en de positionering van de hoofdgebouwen moeten voldoen, aangevuld met nadere eisen t.a.v. de kwaliteit van de gebouwen. Het gaat er bij de stedenbouwkundige positionering vooral om het riante karakter van deze bijzondere villawijk te garanderen. De minimale zijgevelafstand van de gebouwen onderling (minimaal twee maal een kwart van de kavelbreedte) garandeert de hoeveelheid 'open groene ruimte' in verhouding tot de hoofdbouwmassa's.

Te dicht bebouwde verkavelingen worden hiermee tegengegaan. De minimale diepte (15 meter aan de woonstraten en 7½ meter aan de lanen) van de voortuin garandeert een riante groene profilering van de openbare weg.

Deze zoneringen gekoppeld aan nadere omschrijving van de hoogtes van de woongebouwen en de bijgebouwen etc. zullen worden vervat in het bestemmingsplan en garanderen een hoge stedenbouwkundig kwaliteit. Toch gaan de ambities met dit plan verder. Zonder over te gaan tot onnodige regelgeving van de initiatiefnemers/toekomstige bewoners van Almere Overgooi wordt de 'lat' hoger gelegd. Het gaat er hierbij niet om de steen, steenkleur of het type dakpan voor te schrijven, maar om het architectonisch niveau van de nieuwbouwprojecten. Diversiteit van stijlen is wenselijk en juist ook mogelijk gemaakt door de ruime 'setting' van de bebouwing. Binnen deze diversiteit aan architectuur opvattingen gaat het echter wel om het niveau van het bouwplan: om de interne kwaliteit. Ter voorkoming van een algemene middelmatigheid dienen de afzonderlijke bouwplannen een meer dan gemiddeld architectonisch ambitienivo te hebben. Elk vergunningplichtig bouwwerk moet weliswaar voldoen aan redelijke eisen van welstand, de architectuur moet beter zijn dan redelijk.

Het verdient aanbeveling om een kleine speciale commissie samen te stellen (welstandskamer), bijvoorbeeld bestaande uit enkele leden van de welstandscommissie aangevuld met een stedenbouwkundig supervisor, zodat de bedoelde 'sfeer en toon' voor Almere Overgooi kan worden gezet en getoetst. Ook wordt overwogen om een viertal modelwoningen te laten ontwikkelen in opdracht van de gemeente Almere t.b.v. een kwalitatief referentiekader. Bovengenoemde commissie zou hierbij een belangrijke rol kunnen spelen.

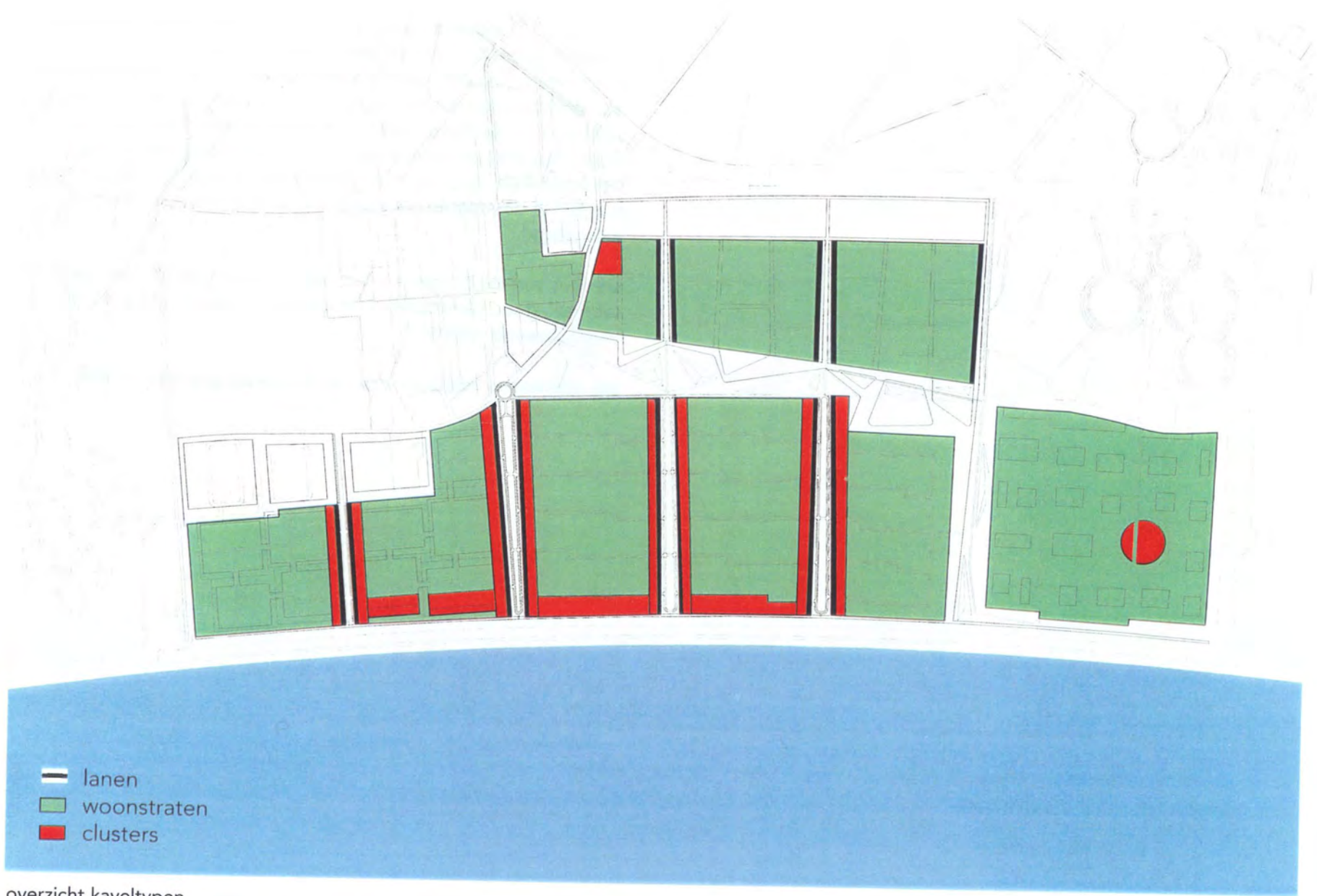


referenties villa vervangende appartementen

Ook voor de erfafscheidingen dienen nadere eisen te worden gesteld. Grenzend aan de voortuinen zijn deze eisen scherper dan in de achtertuin. Voor de voortuinen dient per deelgebied een artificiële erfafscheiding te worden vastgesteld. Te denken valt aan een donkere, open metalen hekwerk. Kleur en type zou in overleg met de commissie moeten worden vastgesteld. Niet bouwkundige, groene erfafscheidingen (hagen, struiken, bomen) kunnen al dan niet in opdracht van de gemeente zelf worden aangelegd.

De leus van de bouwers in Overgooi dient te zijn: 'Noblesse Oblige', geen betuttelende beperkingen maar aan zichzelf verplichtende welstand.

zie referenties villa's en villa vervangende appartementen



- lanen
- woonstraten
- clusters

overzicht kaveltypen

Kaveltypen

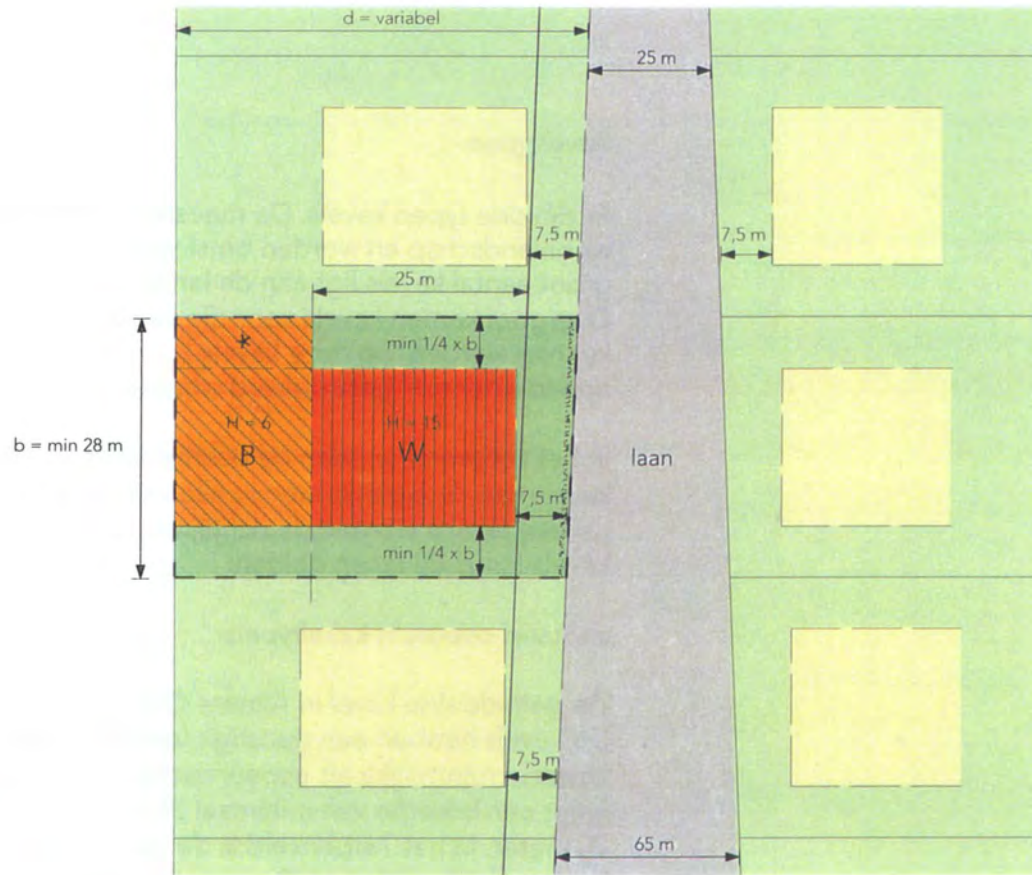
Er zijn drie typen kavels. De meeste kavels liggen middenin een woonlandschap en worden ontsloten via de woonstraten. Een groot aantal kavels ligt aan de lanen. Door heel Almere Overgooi komen kavels voor die samengevoegd of geclusterd kunnen worden, op deze kavels kunnen 'villa-vervangende-appartementen' gerealiseerd worden.

In het volgende worden de richtlijnen benoemd die voor alle kavels aan de woonstraten in alle vier de woonlandschappen gelden tevens worden de richtlijnen benoemd die voor alle kavels langs de lanen gelden.

zie kaart *overzicht kaveltypen*

De gemiddelde kavel in Almere Overgooi is circa 2.000 m² groot. De kavels hebben een gunstige lengte-breedte verhouding, zowel in ruimtelijke als economische zin. De gemiddelde kavel krijgt een breedte van minimaal 28 meter en een diepte van circa 70 meter. In het Terpenveld is de gemiddelde kavel kleiner, de breedte blijft minimaal 28 meter, de diepte is vanaf 50 meter. Bij deze grote maten is het niet meer van belang dat de tuin een noord- of zuidoriëntatie heeft. Er is altijd een plek aan het huis dat goed bezond is en er is altijd een plek aan het huis in de schaduw.


Bij de realisering van Almere Overgooi wordt de mogelijkheid van de afname van nog grotere kavels open gehouden. Het is dan mogelijk om in de tuinen b.v. tennisvelden, of zwembaden te realiseren.




W = bebouwingsvlak voor woongebouw - ten minste twee bouwlagen

B = bijgebouwen, max 25% van het vlak

* idem, maar dan telkens aan een zijde van het kavel

 = kavelgrens oppervlak gemiddeld kavel circa 2000 m²

 = erfafscheiding volgens vastgestelde bepalingen per woonlandschap met opening van maximaal $1/6 \times b$

 = bouwgrens, 1 hoek van het woongebouw op deze lijn

richtlijnen kavels aan de lanen

Richtlijnen kavels aan de lanen

De profielen van de lanen zijn ruim. Aan de zijde van de Waterlandseweg zijn die 25 meter; aan de zijde van de Gooimeerdijk 65 meter. De vorm van het openbare gebied is taps. De hoekverdraaiing tussen de schuine lijn van de laan en het orthogonale systeem van de kavels wordt opgevangen in de strook kavels langs de lanen.

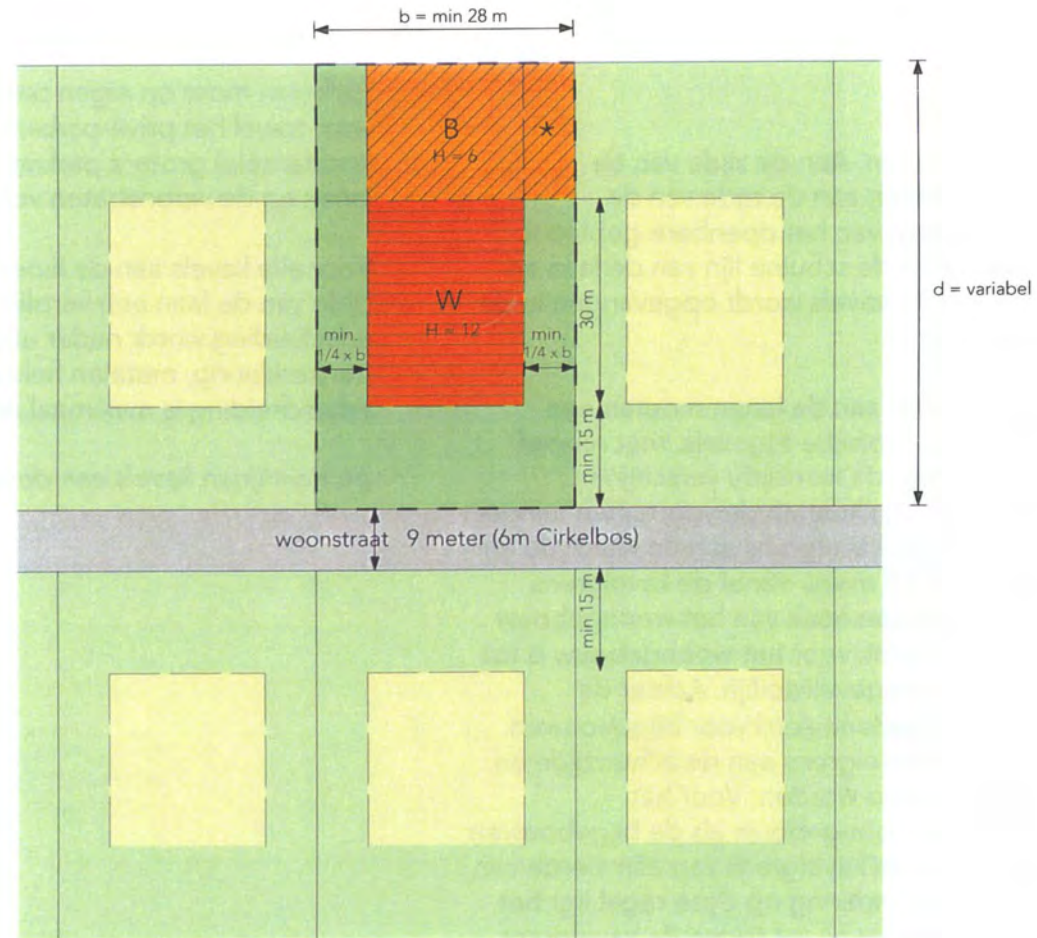
De woongebouwen op de kavels aan de lanen moeten een oriëntatie op de lanen krijgen. Typische zijgevels, met relatief gesloten gevels, mogen niet aan de laanzijde verschijnen. Doordat de laanprofielen ruim zijn kunnen de voortuinen minder diep worden. De maat tussen de kavelgrens aan de laanzijde en de voorgevel is 7,5 meter. Op 7,5 meter vanaf de kavelgrens loopt een lijn waarop minimaal één hoek van het woongebouw komt te staan. Het bebouwingsvlak voor het woongebouw is tot maximaal 25 meter vanaf de voorgevelrooilijn. Achter de achtergevelrooilijn is een vlak gedefinieerd voor bijgebouwen. Dit vlak loopt door tot aan de kavelgrens aan de achterzijde en mag voor maximaal 25% bebouwd worden. Voor het bebouwingsvlak van zowel het woongebouw als de bijgebouwen geldt een minimale afstand tot de kavelgrens van één vierde van de breedte van de kavel. In uitzondering op deze regel ligt het bebouwingsvlak voor de bijgebouwen tot tegen de kavelgrens. Deze bijgebouwen mogen telkens aan één bepaalde zijde van het kavel gerealiseerd worden.

De maximale bebouwingshoogte is 15 meter, met uitzondering van antennes, schoorstenen en torentjes. Het woongebouw is minimaal twee bouwlagen hoog. Om te volumineuze massa's te vermijden, is de maximaal te realiseren bruto inhoud 3000 m³, voor het woongebouw en bijgebouw samen.

Parkeren moet op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit geldt voor zowel het privé-parkeren als het bezoekersparkeren. Bij een (incidentele) grotere parkeerbehoefte, bieden de bermen van de lanen en de woonstraten voldoende uitwijkmogelijkheden.

Voor alle kavels aan de lanen geldt dat de kavelgrens aan de zijde van de laan een verplichte erfafscheiding krijgt. Deze erfafscheiding wordt nader uitgewerkt. Gedacht wordt aan een donkerkleurig, metalen hekwerk. De toegestane opening in de erfafscheiding is maximaal één zesde van de breedte.


zie richtlijnen kavels aan de lanen



W = bebouwingsvlak voor woongebouw + aangebouwd bijgebouw

B = losse bijgebouwen, max 25% van het vlak

* idem, maar dan telkens aan een zijde van het kavel

 = kavelgrens oppervlak gemiddeld kavel circa 2000 m²

H = maximale bouwhoogte

richtlijnen kavels aan de woonstraten

Richtlijnen kavels aan de woonstraten

De profielen van de woonstraten zijn zeer smal: 9 meter. In het woonlandschap Cirkelbos zijn de woonstraten zelfs 6 meter, waarmee ze ogen daarmee als boswegen. Deze maat wordt ruimtelijk gezien gecompenseerd door de ruime voortuinen.

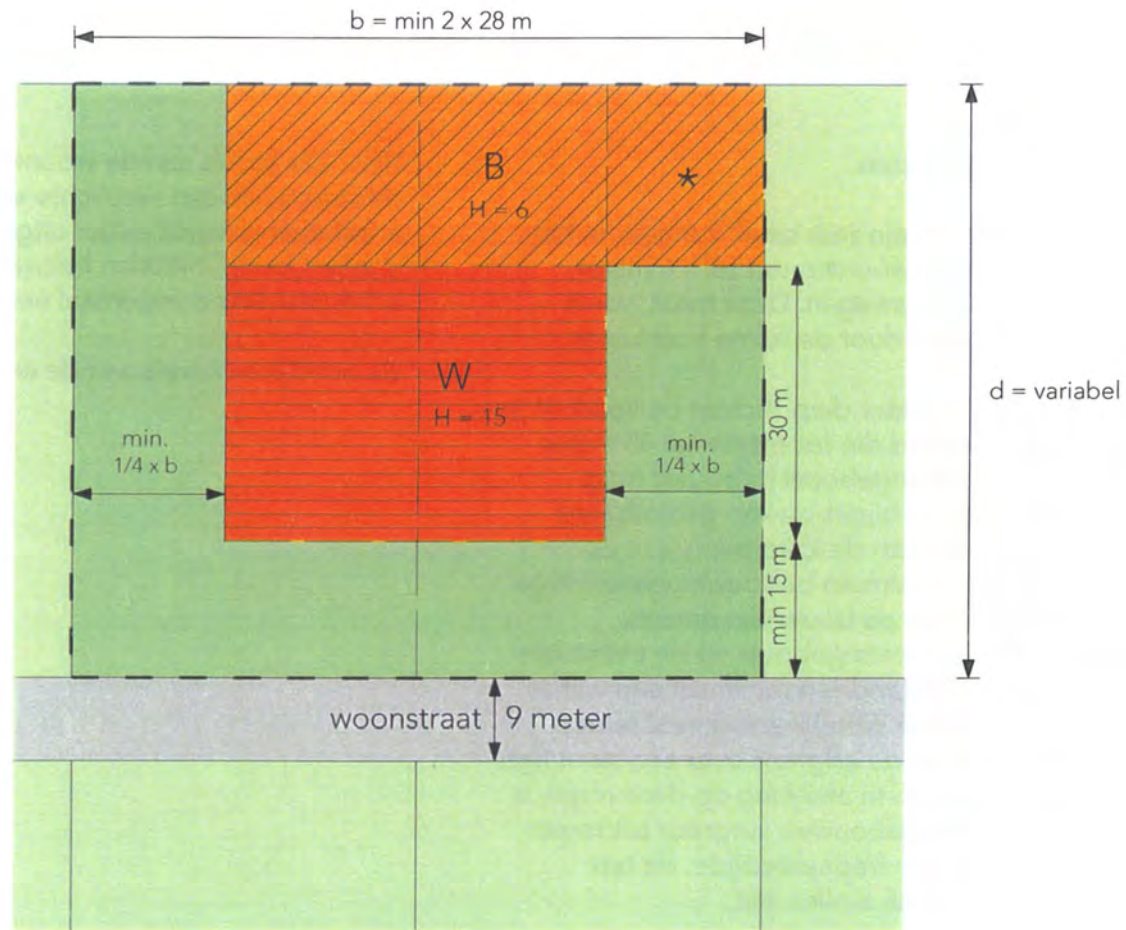
De voortuinen zijn minimaal 15 meter diep. Achter de voortuin is een bebouwingszone gedefinieerd die tot maximaal 45 meter vanaf de kavelgrens met een woongebouw bebouwd mag worden. Vanaf deze lijn mogen er bijgebouwen gerealiseerd worden in een vlak dat loopt tot aan de kavelgrens aan de achterzijde. Dit vlak heeft een maximum bebouwingpercentage van 25%. Het vlak is bedoeld voor de bouw van priëlen, zwembaden, tuinhuisen etc. Het woongebouw en de eventuele bijgebouwen, moeten op een afstand van minimaal één vierde van de breedte van de kavel vanaf de erfsgrens gerealiseerd worden. Deze regel geldt ook als de erfsgrens over een sloot ligt of in een bosperceel gesitueerd is. In afwijking op deze regel, is het vlak voor het bouwen van bijgebouwen vergroot tot tegen de kavelgrens aan telkens aan één bepaalde zijde, dit ten behoeve van de bouw van garages, stallen etc.

De maximale bebouwingshoogte is van het woongebouw is 12 meter, met uitzondering van antennes, schoorstenen en torentjes met een b.v.o. van maximaal 10 m². De maximale bebouwingshoogte van de bijgebouwen is 6 meter. Het maximaal te realiseren bruto bouwvolume is, voor het woongebouw en bijgebouw samen, 2500 m³.

Parkeren moet op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit geldt voor zowel het privé-parkeren als het bezoekersparkeren.

Voor alle kavels aan de woonstraten geldt dat de kavelgrens aan de straatzijde een verplichte erfafscheiding krijgt. Deze erfafscheiding wordt nader uitgewerkt. Gedacht wordt aan een donkerkleurig, metalen hekwerk. De toegestane opening in de erfafscheiding is maximaal één zesde van de breedte.

zie richtlijnen kavels aan de woonstraten



W = bebouwingsvlak voor villa vervangende appartementen

B = losse bijgebouwen, max 25% van het vlak

* idem, maar dan telkens aan een zijde van het kavel

[] = kavelgrens oppervlak gemiddeld kavel circa 2000 m²

H = maximale bouwhoogte

richtlijnen kavels villa vervangende appartementen

Richtlijnen voor kavels 'villa vervangende appartementen' (de clusters)

Dit type kavel komt in alle vier de woonlandschappen voor. In het Terpenveld en het Waterlandse Bos komen deze kavels aan de voet van de Gooimeerdijk. In de Minipolder zijn ze gelegen op de kop aan de Meentweg. In het Cirkelbos is de uitgespaarde cirkelvormige ruimte geschikt voor dit kaveltype.

De inzet bij dit type kavel is om ruimte te creëren voor gezamenlijke initiatieven die leiden tot de ontwikkeling van samengevoegde woningen, op kavels die aan elkaar geclusterd kunnen worden. Men kan hierbij denken aan condominiums, villa vervangende appartementen, senioren-complexen etc.

De te clusteren kavels zijn gesitueerd aan de voet van de Gooimeerdijk en langs de lanen. De samenvoeging van kavels voor de realisering van zgn. villa-vervangende-appartementen-complexen is optioneel, een precies aantal is niet te benoemen.

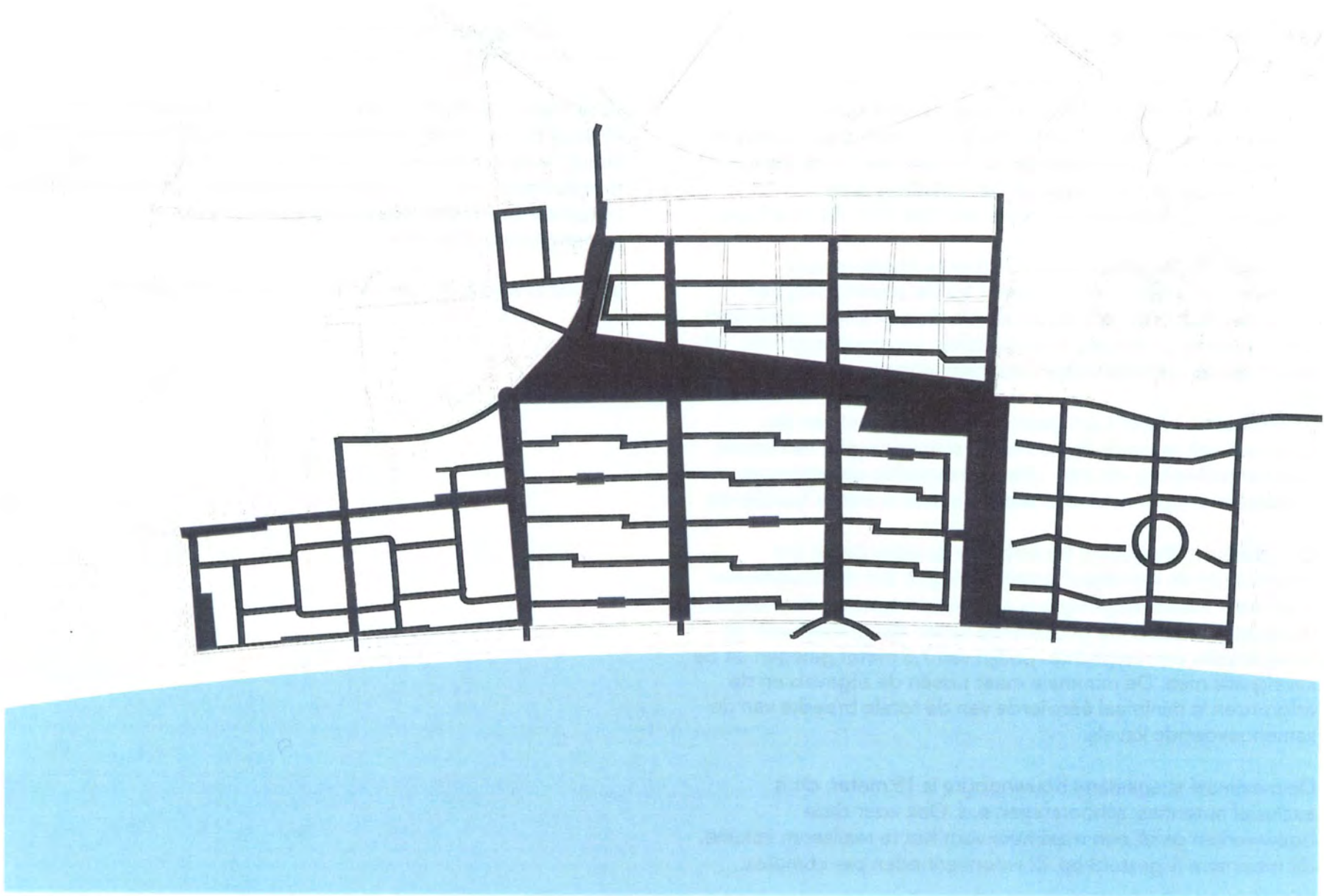
De richtlijnen die gelden bij de bouw op deze kavels zijn afgeleid van de standaard kavels. Gelegen aan de woonstraten is de maat tussen uitgiftegrens aan de voorzijde en de voorgevel minimaal 15 meter. De geclusterde kavels die grenzen aan de lanen krijgen een verplichte rooilijn van 7,5 meter gelegen uit de kavelgrens mee. De minimale maat tussen de zijgevels en de erfgronden is minimaal éénvierde van de totale breedte van de samengevoegde kavels.

De maximaal toegestane bouwhoogte is 15 meter, dit is exclusief antennes, schoorstenen e.d. Ook voor deze bouwwerken geldt een maximum voor het te realiseren volume, dit maximum is gesteld op 12 wooneenheden per complex.

Parkeren moet op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit geldt voor zowel het privé-parkeren als het bezoekersparkeren.

Voor alle te clusteren kavels geldt dat de kavelgrens aan de straatzijde een verplichte erfafscheiding krijgt. Deze erfafscheiding wordt nader uitgewerkt. Gedacht wordt aan een donkerkleurig, metalen hekwerk. De toegestane opening in de erfafscheiding is maximaal één zesde van de totale breedte van de samengevoegde kavels.

zie richtlijnen kavels villa vervangende appartementen



openbaar / privé

Hoofdstuk 5 Stedenbouwkundig plan functionele facetten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de functionele facetten van het stedenbouwkundig plan.

5.2 Oppervlakte functies

Almere Overgooi heeft een omvang van circa 277 ha, hiervan is circa 74% uitgeefbaar ($\cong 2.056.300 \text{ m}^2$), waarbij de woonfunctie overheerst. In het plan voor Almere Overgooi is ook beperkte ruimte opgenomen voor voorzieningen, waaronder een locatie voor een zogenaamde bijzondere vestiging (zie § 5.4). Zie voor het uitgeefbare grondoppervlak het volgende overzicht.

functie	uitgeefbaar grondoppervlak in hectare				
	woonlandschap Waterlandse Bos	woonland- schap Minipolder	woonland- schap Terpenveld	woonland- schap Cirkelbos	Almere Overgooi
woonfunctie	39,7 ha	35,6 ha	70,1 ha	37,2 ha	182,6 ha
voorzieningen en bijzondere uitgiftes	5,7 ha (zittende ondernemer)	15,2 ha (manege)	1,0 ha (res.) 0,9 ha (ondernemer)	2,2 ha * (reservering/ kavels)	22,8 ha (+2,2 ha)
totaal	45,4 ha	50,8 ha	72,0 ha	39,4 ha	207,6 ha

* reservering t.b.v. bijzondere vestiging, maar ook als woonkavels uit te geven.

5.3 Woningbouw

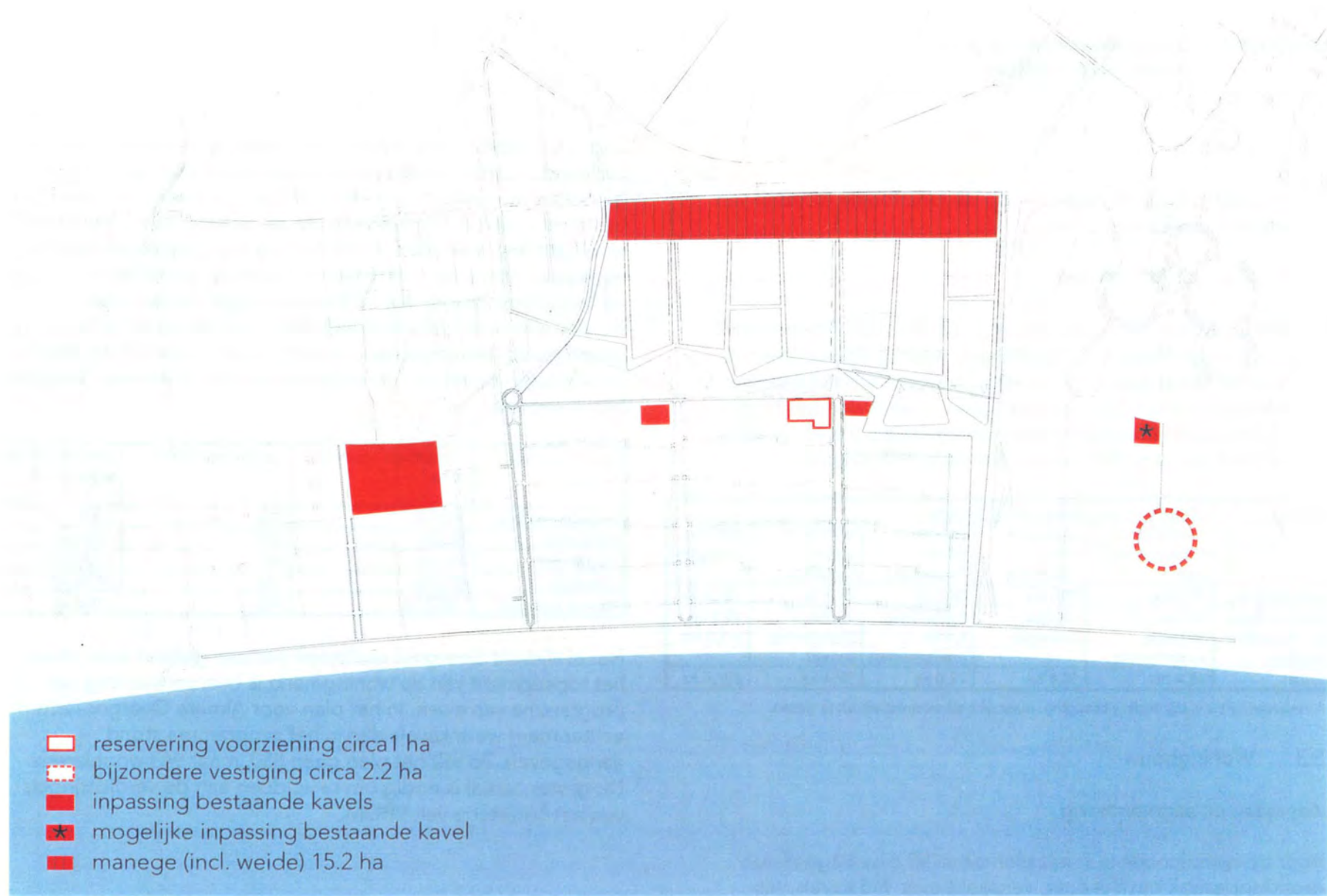
Aantallen en segmentering

Voor de woonfunctie is in het plan circa 182,6 ha uitgeefbaar grondoppervlak beschikbaar, verdeeld over 943 kavels. Als

uitgegaan wordt van 1 woning per kavel biedt Almere Overgooi zodoende ruimte aan evenzoveel woningen, met een gemiddelde kavelomvang van 1.940 m^2 . De kavels zijn alle bestemd voor het topsegment van de woningmarkt. Het aantal woningen kan overigens toenemen als voor bepaalde kavels uitgegaan wordt van geschakelde luxueuze woningbouw en bij de bijzondere functie ook (dienst)woningen opgenomen worden. Zie voor het aantal specifiek voor de woonfunctie uit te geven kavels het volgende overzicht. In dit overzicht zijn niet de kavels opgenomen van de ondernemers die in Almere Overgooi blijven wonen.

woonlandschap	uitgeefbaar aan kavels in ha.	aantal woon-kavels	gemiddelde omvang kavels in m^2
Waterlandse Bos	39,7 ha	166	2.392 m^2
Minipolder	35,6 ha	204	1.746 m^2
Terpenveld	70,1 ha	391	1.794 m^2
Cirkelbos	37,2 ha	182	2.033 m^2
Almere Overgooi	182,6 ha	943	1.940 m^2

Het in Almere Overgooi realiseren van een gebied voor alleen het topsegment van de woningmarkt is overeenkomstig het programma van eisen. In het plan voor Almere Overgooi zitten echter meer woonkavels dan in het programma stond aangegeven. Zo telt het plan geen 850, maar 943 woonkavels. Dit groter aantal is nodig om te voldoen aan de verdichtingseis van het Ministerie van VROM.



bijzondere uitgiften

Bijzondere woningtypen

In alle vier de woonlandschappen zijn in het ontwerp woonkavels opgenomen waar de mogelijkheid bestaat om kavels samen te voegen ter realisatie van geclusterde woningbouw. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld projecten die beheerd worden door een vereniging van eigenaren, woonprojecten met extra functies, seniorencomplexen, etc. In het ontwerp is verder rekening gehouden met het behoud van een aantal woningen die in de huidige situatie nog de functie hebben van agrarische-bedrijfswooning.

zie kaart *bijzondere uitgften*

5.4 Voorzieningen

In het plan is 19 hectare grondoppervlak voor voorzieningen opgenomen. Hierbij gaat het om een manege (inclusief weidegebied), een reserve-locatie en een bijzondere vestiging. Zie hiervoor het volgende overzicht.

voorziening	grondoppervlak in hectare
manege (inclusief weide)	15,2 ha
reserve-locatie	1,0 ha
bijzondere vestiging Cirkelbos	2,2 ha
totaal	18,4 ha

zie kaart *bijzondere uitgften*

Onderwijs en welzijn

Uitgaande van het programma zijn in het plan voor Almere Overgooi geen onderwijs- en welzijnsvoorzieningen

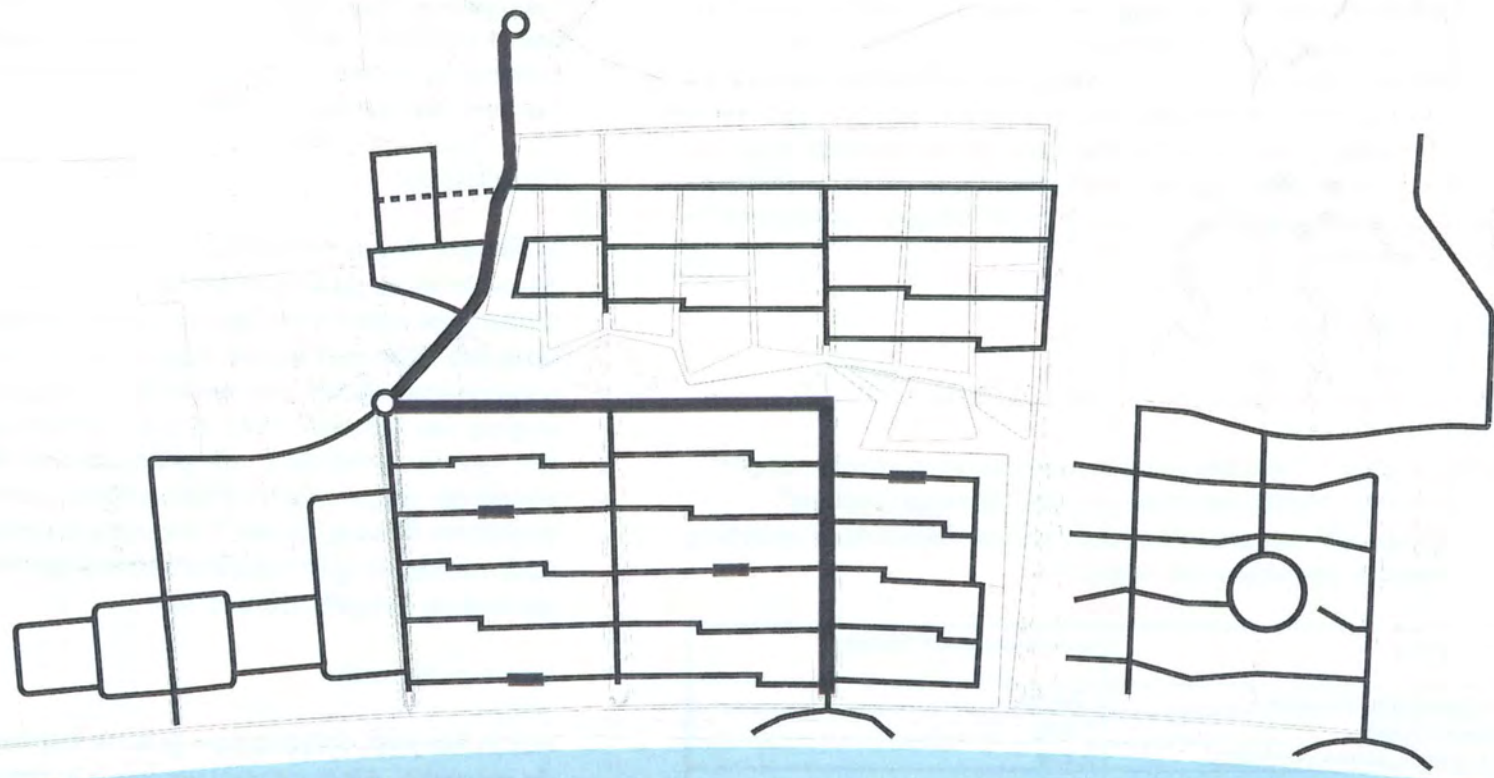
opgenomen. Hiervoor bieden de circa 943 woningen die gerealiseerd worden, volgens de huidige normen, te weinig draagvlak. In het plan is echter voor voorzieningen wel een reservelocatie opgenomen. Indien blijkt dat op termijn alsnog behoefte is aan onderwijs- of welzijnsvoorzieningen dan kan de centraal in Almere Overgooi gesitueerde reserve-locatie hiervoor aangewend worden.

Detailhandel

In Almere Overgooi worden, overeenkomstig het programma, geen detailhandelsvoorzieningen ontwikkeld. Ook hiervoor creëert het woningbouwprogramma onvoldoende draagvlak. Voor het doen van boodschappen is de bevolking dan ook aangewezen op het aanbod elders. Uitgaande van de nabije ligging van Almere Haven en daar aanwezige winkelaanbod ligt het voor de hand dat in elk geval voor de aankoop van de voedings- en genotsmiddelen gebruik gemaakt wordt van de winkels in Almere Haven. Duurzame en overige goederen zullen naar verwachting grotendeels elders binnen en buiten de gemeente aangekocht worden.

Sport en recreatie

Het in het plan opgenomen groene raamwerk biedt ruimte voor de recreatie. Als sportvoorziening is in het plan aan de oostzijde van de Meentweg, nabij de hoofdentree van Almere Overgooi, een manege opgenomen. Bij deze manege hoort een weidegebied dat oostwaarts doorloopt tot aan het Cirkelbos. De weide vormt een buffer tussen de Waterlandseweg en de woonbebouwing in de Minipolder. Het totale terrein heeft een omvang van 15,2 ha en wordt aangesloten op het net van ruiterspaden. Met het voorgestane aanbod op het gebied van



- hoofdontsluiting
- woonstraat
- - - reservering

autoverkeer

sport en recreatie voldoet het plan aan de voor Almere Overgooi gestelde eisen.

Bijzondere vestiging

Overeenkomstig het programma is in het plan voor Almere Overgooi ruimte opgenomen voor een bijzondere vestiging. Hierbij gaat het om 2,2 ha in het oostelijk deel van Almere Overgooi (woonlandschap Cirkelbos). De bijzondere vestiging moet passen bij het karakter van Almere Overgooi, in het bijzonder het karakter van het Cirkelbos. Voorzieningen die veel verkeer aantrekken, zijn hier dan ook niet gewenst. Verder wordt uitdrukkelijk gesteld dat de locatie niet bedoeld is voor kantoren, bedrijven of detailhandel. Gedacht moet worden aan een voorziening met een extensief, (sociaal-)cultureel of recreatief karakter.

Reserve

In het plan voor Almere Overgooi is, overeenkomstig het programma, een reserve-locatie voor voorzieningen opgenomen. De ervaring leert dat de behoefte aan voorzieningen namelijk vooraf niet altijd exact ingeschat kan worden. Bovendien is de behoefte in de tijd aan verandering onderhevig en kunnen zich onvoorziene vestigingsaanvragen aandienen. De locatie (circa 1 ha) is gesitueerd in het noordelijk deel van het Terpenveld langs de landschapszone. Het terrein, dat mogelijk voor meerdere voorzieningen aangewend kan worden, ligt centraal in Almere Overgooi en is voor alle vormen van verkeer goed bereikbaar. De locatie is bedoeld voor maatschappelijke doeleinden, sport, recreatie en lichte vormen van horeca. Kantoren, bedrijven en detailhandel worden uitgesloten.

5.5 Bedrijvigheid

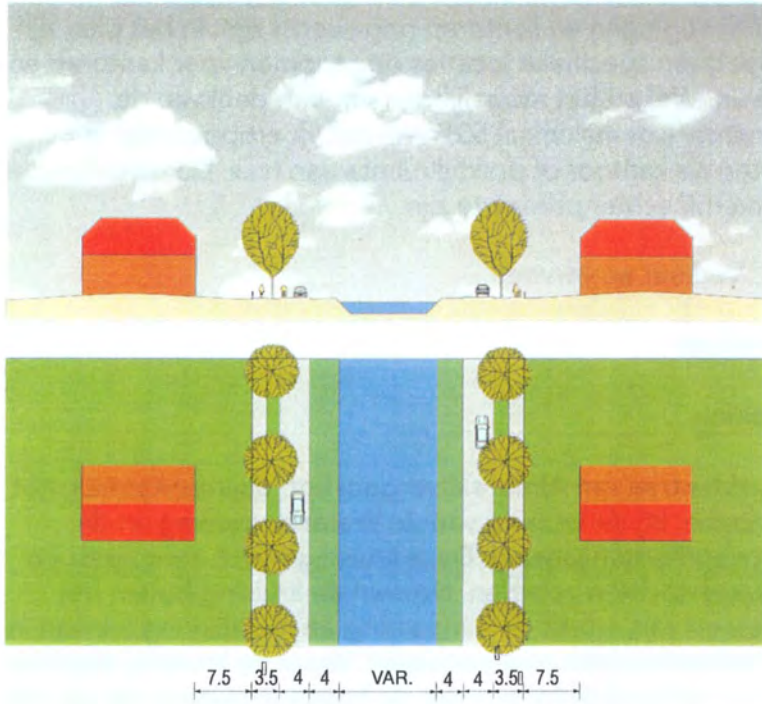
In het programma voor Almere Overgooi is gesteld dat bedrijfsvestigingen en kantoren ongewenst zijn. In het plan zijn dan ook geen specifieke locaties opgenomen voor kantoren en bedrijven. Wel zal het mogelijk zijn om een deel van de woonruimte (tot maximaal 50% van het vloeroppervlak) te benutten als kantoor of praktijkruimte aan huis. De woonfunctie dient hierbij echter primair te zijn.

5.6 Verkeer en vervoer

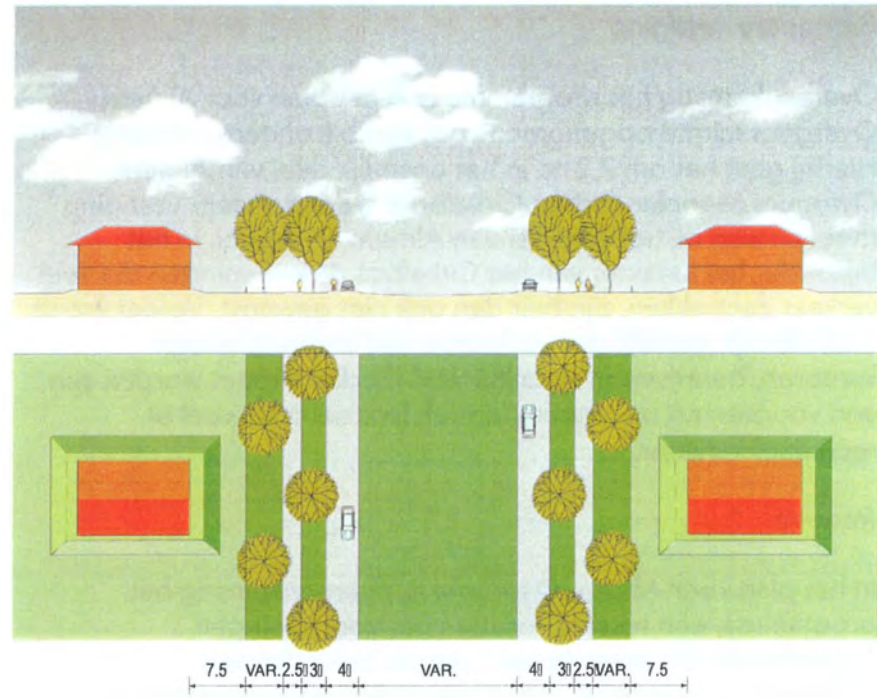
Autoverkeer

Ontsluiting

De hoofdentree van Almere Overgooi ligt, overeenkomstig het programma, bij de kruising van de Waterlandseweg en de Meentweg/Kemphaanweg. Deze kruising wordt aangepast en van verkeerslichten voorzien. Hoewel de kruising buiten het plangebied valt, wordt de aanpassing en financiering hiervan in dit ontwikkelingsplan meegenomen. Vanaf de kruising is op het tracé van de huidige Meentweg de hoofdontsluiting van de wijk gesitueerd. Ter hoogte van de landschapszone sluit deze hoofdontsluitingsweg aan op een rotonde, verder vertakkend in woonstraten in het woonlandschap Waterlandse Bos en een hoofdontsluiting het Terpenveld. Ook het netwerk van woonstraten in de Minipolder sluit aan op de hoofdontsluitingsweg. Dit gebeurt direct ten zuiden van de nieuwe manege. Via het lanenstelsel in het Terpenveld kan de dijk bereikt worden. De dijkopgang ligt hierbij overigens oostelijker dan in de huidige situatie. De bestaande dijkopgang bij de Maatweg wordt



blauwe laan



groene laan

profielenblad lanen

opgeheven. Via de dijk is het centrum van Almere Haven per auto bereikbaar.

Met de optie om op termijn, na realisatie van Almere Hout, de hoofdontsluiting van Almere Overgooi aan te passen en via het tracé van het Stevenspad te laten lopen, is in het ontwerp qua verkaveling rekening gehouden.

Het oostelijk deel van Almere Overgooi (woonlandschap Cirkelbos) heeft een eigen ontsluiting. Hierbij gaat het om een aantakking op de dijk en om de route richting de Waterlandseweg via de Merelweg. Voor het autoverkeer staat dit deelgebied via de Gooimeerdijk in verbinding met overig Almere Overgooi.

zie *profielenblad lanen en woonstraten* en kaart *autoverkeer*

Voorkomen sluipverkeer

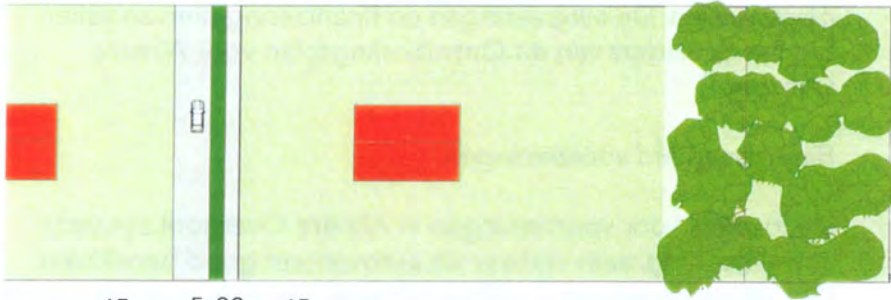
De Gooimeerdijk-Oost is een route tussen delen van Almere Haven en de Stichtse Brug. Door het nemen van snelheidsremmende maatregelen op de dijk wordt deze route minder aantrekkelijk gemaakt. Overlast en een onveilige verkeerssituatie worden op deze manier voorkomen. Een route via Almere Overgooi is eveneens oninteressant. Zo ligt de dijkontsluiting van Almere Overgooi aanzienlijk oostelijker dan de hoofdontsluiting bij de Waterlandseweg. Om vanaf de dijk de Waterlandseweg te bereiken moet een tijdrovende omtrekkende beweging gemaakt worden. In het ontwerp is ter voorkoming van doorgaand verkeer bewust gekozen voor een strikte scheiding voor het autoverkeer tussen de oostrand van Almere Haven en het westelijk deel van Almere Overgooi. Ook het in de

landschapszone onderbreken van de noordzuid lopende lanen past in dit streven.

De dijk valt buiten het plangebied Almere Overgooi. Aanpassingen zullen in overleg met de eigenaar/beheerder plaatsvinden. De aanpassingen en financiering hiervan vallen binnen de kaders van dit Ontwikkelingsplan voor Almere Overgooi.

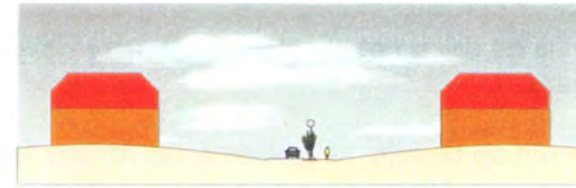
Bereikbaarheid voorzieningen

De locaties voor voorzieningen in Almere Overgooi zijn voor zowel het langzaam verkeer als autoverkeer goed bereikbaar. Om de voorzieningen in Almere Haven per auto goed te kunnen bereiken, wordt overwogen om de Gooimeerdijk-Oost ter hoogte van Almere Haven voor het autoverkeer open te stellen. Hierdoor wordt tevens voorkomen dat de kruipdoor-sluipdoor-route via de oostrand van Almere Haven (weg door De Meenten) verder belast wordt. Besluitvorming over de openstelling van dit deel van de Gooimeerdijk vindt plaats binnen de kaders van het Ontwikkelingsplan Kustzone en Oostrand Almere Haven.



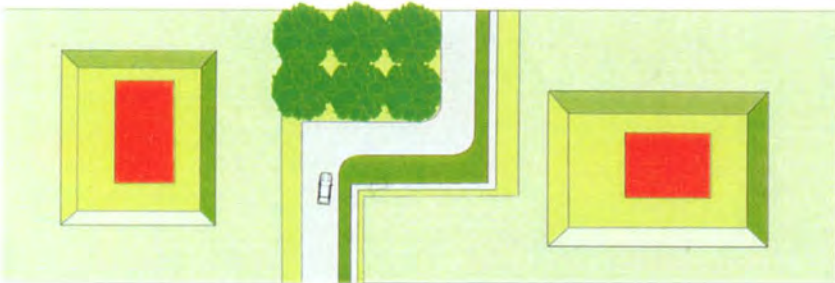
15 5 22 15

Waterlandse Bos



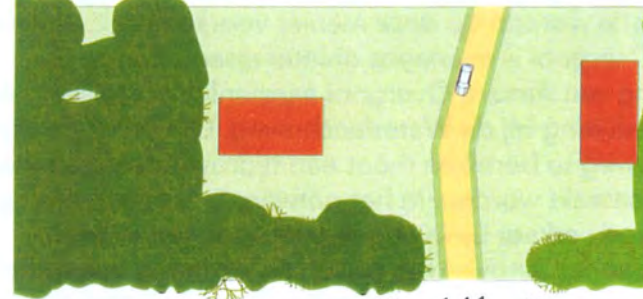
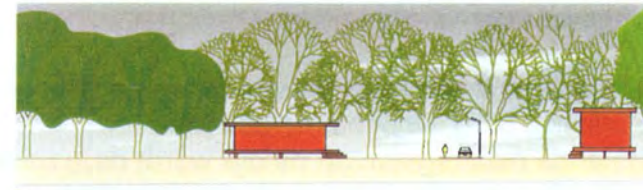
15 5 22 15

Minipolder



15 5 22 15

Terpenveld
profielenblad woonstraten



15 1 41 15

Cirkelbos

Snelheid

Voor de woonstraten geldt een 30 km/uur-regime. Dit regime wordt ook voorgestaan voor de Gooimeerdijk-Oost vanaf het Cirkelbos tot aan de sluis in Almere Haven. Voor de hoofdontsluitingsweg wordt uitgegaan van 50 km/uur. Snelheidsremmende maatregelen, zoals drempels en wegversmallingen, worden in de nog op te stellen inrichtingsplannen nader uitgewerkt.

Parkeren

In het plan voor Almere Overgooi wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf. Dit geldt zowel voor de woningbouw als voor de voorzieningen. Op de openbare weg zijn geen (formele) parkeervoorzieningen voorzien. Alleen bij de ontsluitingsweg in de buurt van de rotonde en op de kop van de Meesweg in het woonlandschap Cirkelbos, worden ten behoeve van het bezoek aan de landschapszone, openbare parkeertervoorziening gerealiseerd.

Openbaar vervoer

In het plan voor Almere Overgooi zijn geen vrije busbanen opgenomen. In het programma is gesteld dat de aantallen en type woningen geen vrije busbanen rechtvaardigen. Mogelijk openbaar vervoer zal dan ook via de reguliere weg plaats moeten vinden. Op lange termijn kan een openbaar vervoer verbinding van Almere Haven via Almere Overgooi naar de Stichtse brug wenselijk blijken te zijn. Wanneer deze wens zich daadwerkelijk aandient, bieden de openbare wegen in Almere Overgooi voldoende mogelijkheden alsnog een route voor het openbaar vervoer in te passen. Vooralsnog wordt er echter niet

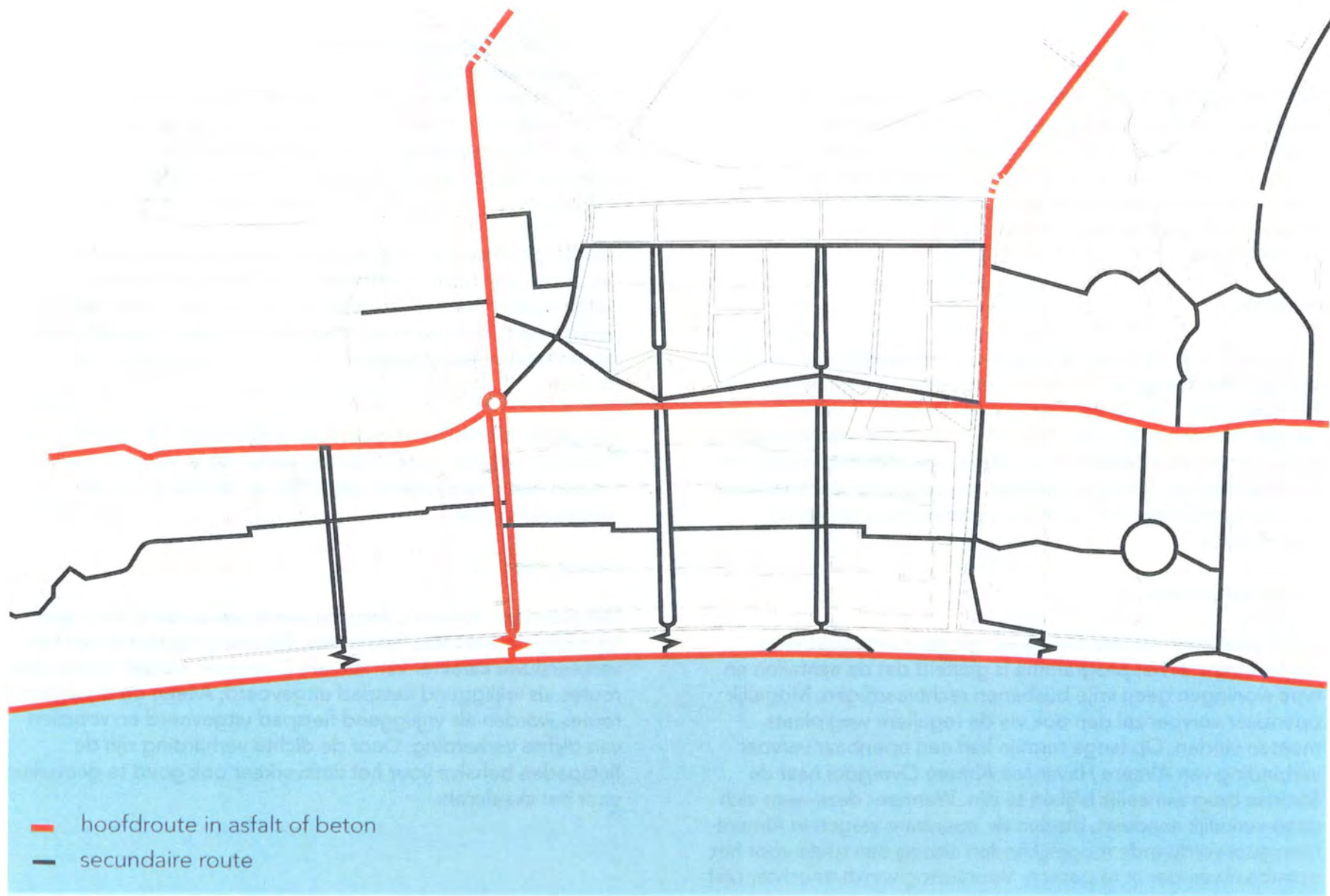
van een openbaar vervoerbediening uitgegaan en zal gebruik gemaakt moeten worden van de halte voor de stadsdienst in Almere Haven-De Meenten en van de haltes op de Waterlandseweg (haltes Kempphaanweg en Vogelweg). De haltes op de Waterlandseweg worden aangedaan door het streekvervoer, te weten de lijnen 156 (Almere Stad - Huizen/Hilversum v.v.) en 159 (Almere Stad - Zeewolde v.v.).

Gezien de afstand vanuit Overgooi naar de diverse haltes zullen vanuit het plangebied goed verlichte fietsroutes naar elk van de haltes moeten lopen. De haltes zelf zullen, voor zover nog niet gerealiseerd, moeten worden voorzien van een overdekte en goed verlichte wachtgelegenheid en van stallingplaatsen voor de fiets.

Aangezien binnen een afstand van 6 kilometer van Almere Overgooi regulier basisonderwijs aanwezig is (Almere Haven), hoeven geen maatregelen getroffen te worden voor het leerlingvervoer.

Fietsverkeer

Het plan voor Almere Overgooi wordt gekenmerkt door een fijnmazig netwerk van fietsroutes. Rekening houdend met het verkeersluwe karakter van Almere Overgooi worden niet al deze routes als vrijliggend fietspad uitgevoerd. Alleen de doorgaande routes worden als vrijliggend fietspad uitgevoerd en voorzien van dichte verharding. Door de dichte verharding zijn de fietspaden behalve voor het fietsverkeer ook goed te gebruiken voor het skeeleren.



fietsroutes

Het huidige Stevenspad is een belangrijke doorgaande route richting het Waterlandse Bos. Deze route kruist de Waterlandseweg ongelijkvloers. Nabij deze kruising ligt de bushalte Kempphaanweg. In het ontwerp voor Almere Overgooi is deze route zuidwaarts doorgetrokken richting de Gooimeerdijk waar hij aansluit op de regionale fietsroute op de dijk. Via deze route op de dijk kan Almere Haven bereikt worden. De noordelijker gesitueerde hoofdroute die loopt via het woonlandschap Waterlandse Bos voorziet echter in een snellere verbinding met Almere Haven. Dit fietspad verbindt de Windhoekweg in Almere Haven met de noordzuid lopende hoofdroute van de dijk naar het Waterlandse Bos.

Ook aan de rand van de landschapszone is een doorgaande hoofdroute opgenomen die vanaf de rotonde oostwaarts doorloopt tot in het Cirkelbos. Op de grens tussen het Cirkelbos en de Minipolder kruist deze route een andere doorgaande route, te weten de tweede fietsverbinding richting het Waterlandse Bos. Voor deze route richting het Waterlandse Bos moet een ongelijkvloerse kruising met de Waterlandseweg/Waterlandse Tocht aangelegd worden, alsmede een fietspad langs Braambergen (in elk geval tot het Michauxpad). De ongelijkvloerse kruising zal tevens gebruikt worden voor het ruiterverkeer. Hoewel deze kruising buiten het plangebied valt, wordt de aanleg en financiering in dit ontwikkelingsplan voor Almere Overgooi meegenomen. De route draagt zorg voor een goede verbinding tussen Almere Overgooi en de toekomstige kern Almere Hout.

Voor het langzaam verkeer is de dijk vanuit Almere Overgooi niet alleen bereikbaar via de dijkopgangen voor het autoverkeer. Ook op de einden van de lanen zijn dijkopgangen voor het langzaam verkeer in het ontwerp opgenomen. Deze opgangen

zullen in verband met de verkeersveiligheid in samenhang gezien worden met de voorgestane snelheidsremmende maatregelen voor het autoverkeer op de dijk.

In Almere Overgooi worden de vrijliggende fietspaden van verlichting voorzien. Dit gebeurt overeenkomstig de 'Aanbevelingen voor openbare verlichting' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV), behalve voor wat betreft de fietsroutes vanuit het gebied naar de bushaltes, deze worden over de gehele lengte, ook in het bosgebied goed verlicht.

zie kaart *fietsroutes*

Voetgangersverkeer

Zowel de lanen als alle woonstraten hebben, van de rijweg gescheiden, voetpaden van 2 meter breed.

zie *profielenbladen lanen en woonstraten*

Ruiterverkeer

In het plan voor Almere Overgooi is een netwerk van ruiterveld opgenomen. In Oostwestelijke richting gaat het om een buiten het plangebied liggend pad aan de voet van de Gooimeerdijk (binnendijks) en om een pad in de landschapszone. Tevens is er een reservering voor een ruiterveld halverwege het Terpenveld opgenomen. In Noorzuidelijke richting gaat het om een ruiterveld in de 'groene buffer' (westzijde Almere Overgooi), om een pad langs en in het



- bestaand
- nieuw
- - - mogelijk

ruiterpaden

verlengde van het Stevenspad en om een pad dat direct ten oosten van de Minipolder en het Terpenveld (langs het Cirkelbos) tot aan de Gooimeerdijk loopt.

Het pad aan de oostzijde van de Minipolder en het Terpenveld loopt door tot aan de dijk en ontsluit het terrein van de nieuwe manege. Het ruiterspad is langs het Cirkelbos gesitueerd en geeft aansluiting op het ruiterspad door de landschapszone. Mogelijk kan het ruiterspad ook door het Cirkelbos getraceerd worden. Hierover zal overleg met Staatsbosbeheer plaatsvinden. Het is de bedoeling om het ruiterspad in noordelijke richting door te trekken tot in het Waterlandse Bos. Een ongelijkvloerse kruising met de Waterlandseweg (gebundeld met het fietspad) en het aanleggen van een pad langs Braambergen zijn hierbij voorwaarden.

Het ruiterspad in de 'groene buffer' sluit aan op het pad aan de voet van de dijk en de bestaande ruiterspaden richting het Waterlandse Bos. Het bestaande pad dat de Waterlandseweg gebundeld met het Stevenspad (ongelijkvloers) kruist, is ter hoogte van het middendeel van Almere Overgooi gekoppeld aan het ruiterspad door de landschapszone. Het ruiterspadennet van Almere Overgooi kent 2 knelpunten. Zo moet op het dijkpad een hoofdontsluiting gekruist worden en moet ter hoogte van de landschapszone tevens de hoofdontsluitingsweg overgestoken worden. Met name voor laatst genoemde kruising zullen bijzondere (veiligheids)maatregelen getroffen moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld ruim uitgevoerd paardenopstelstroken. De maatregelen zullen nader uitgewerkt worden in de inrichtingsplannen.

zie kaart *ruiterspaden*

5.7 Openbaar gebied

Speelvoorzieningen

In Almere Overgooi is veel speelgelegenheid aanwezig in de vorm van privé-tuinen. Voor de sociale omgang van kinderen zijn in Almere Overgooi ook openbare speelplekken opgenomen. Hierbij gaat het om speeltoestellen voor de kleinste kinderen (tot 12 jaar). Deze speeltoestellen zijn verspreid gesitueerd in de bajonetten van de woonstraten. De speelplekken worden in de nog op te stellen inrichtingsplannen nader gedetailleerd. Voor de oudere kinderen is er in de landschapszone voldoende ruimte voor speelplaatsen en trapveldjes.

(Sociale) Veiligheid

Op Almere Overgooi zijn de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen van toepassing. Over de te nemen (uitvoerings)maatregelen wordt overleg gevoerd met de politie. Het veiligheidsaspect (waaronder het verlichtingsniveau) wordt in inrichtingsplannen nader uitgewerkt.

Voor het creëren van sociaal-veilige fietsroutes, zijn in het plan de fietspaden aan de voorzijde van de kavels gesitueerd en zijn de binnendijkse hoofdroutes verlicht. De openbare verlichting moet worden ontworpen overeenkomstig de 'Aanbevelingen voor Openbare Verlichting' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Via de hoofdroutes zijn onder meer

Almere Haven en de bushalte Kemphaanweg (Waterlandseweg) te bereiken.

De brandweer adviseert om binnen 40 meter van een gebouw-entree een bluswatervoorziening aan te brengen. Voor Almere Overgooi wordt hierbij uitgegaan van brandkranen.

In het plan voor Almere Overgooi is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid in noodsituaties. Zo zijn doodlopende wegen tot een minimum beperkt en hebben de wegen een voldoende breed profiel om noodtransport mogelijk te maken.

5.8 Milieu

Energie

In het programma wordt voor de nieuwe wijk Almere Overgooi gesteld dat bij de uitwerking de verschillende aspecten van duurzaam bouwen een rol dienen te spelen. Energiebesparing vormt hierbij een belangrijk item. Maatregelen om de energievraag te beperken (isolatie, warmte-terugwinning, etc.) zullen in de verdere plannen nader omschreven moeten worden. Dit geldt ook voor maatregelen op het gebied van het zo efficiënt mogelijk gebruiken van niet-duurzame bronnen (HR-ketel, warmtekrachtkoppeling, etc.).

Door de omvang van de kavels is passieve zonne-energie makkelijk toepasbaar. Andere maatregelen die het gebruik van duurzame energiebronnen bevorderen, zullen in de verdere uitwerking nader belicht worden.

Bodem

In Almere Overgooi zal geen integrale zandophoging plaatsvinden. Wel zullen in verband met de benodigde drooglegging delen van kavels opgehoogd moeten worden. Door het partieel ophogen blijft een groot deel van de bestaande bodemopbouw in stand.

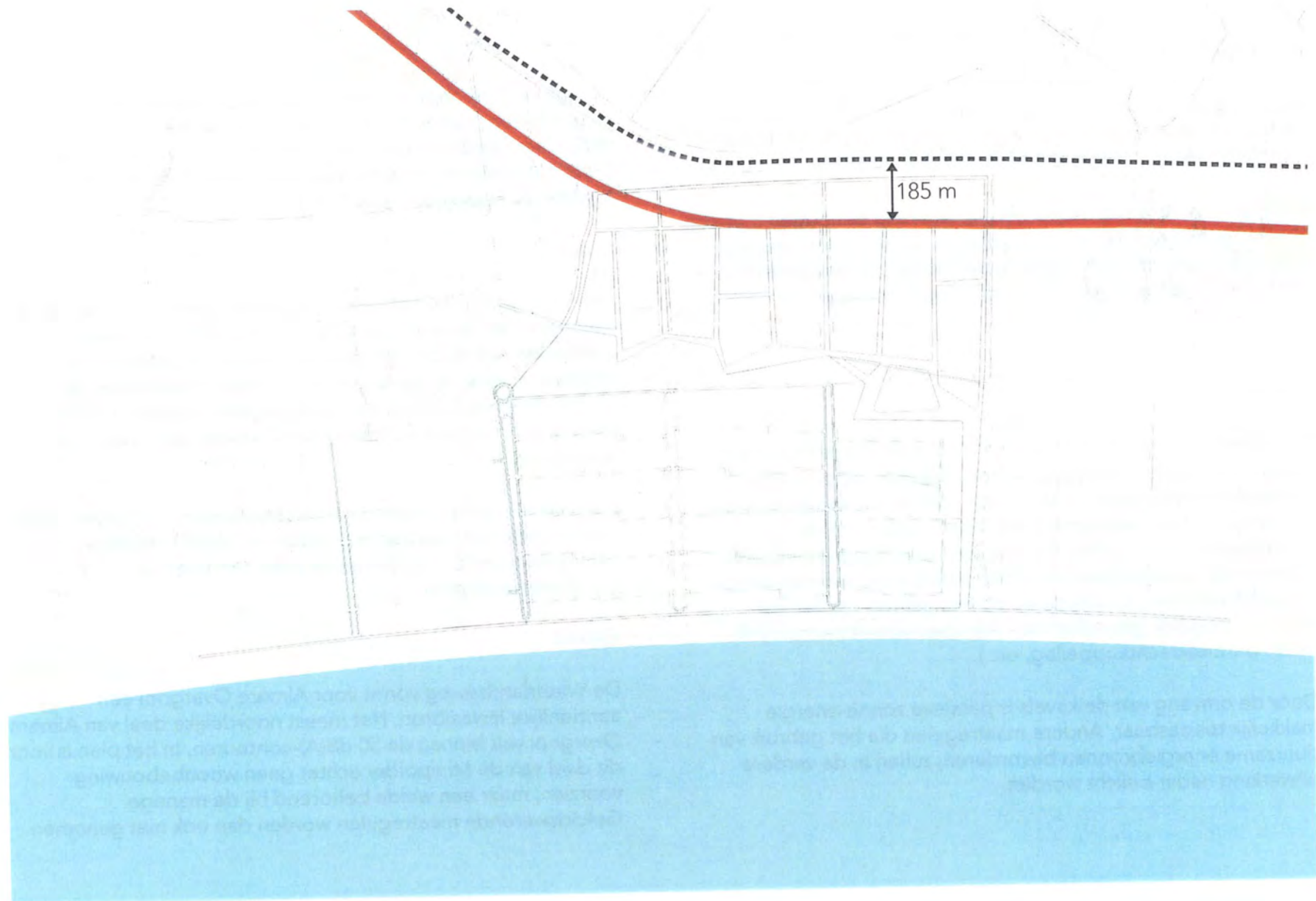
Water

Om verdroging van het gebied tegen te gaan en zodoende de gebiedseigen flora en fauna zo veel mogelijk te kunnen behouden, wordt het hemelwater niet via het vuilwaterriool afgevoerd, maar opgevangen in het oppervlaktewater. Bij de wegen geschiedt dit via een apart regenwaterriool. In Almere Overgooi is dan ook het gescheiden stelsel van riolering van toepassing.

Uitgaande van het beperkte milieurendement, de hoge kosten en verschillende praktische problemen wordt in Almere Overgooi afgezien van de aanleg van een tweede (eco)waterleidingnet.

Geluid

De Waterlandseweg vormt voor Almere Overgooi een aanzienlijke lawaaibron. Het meest noordelijke deel van Almere Overgooi valt binnen de 50 dB(A)-contouren. In het plan is voor dit deel van de Minipolder echter geen woonbebouwing voorzien, maar een weide behorend bij de manege. Geluidswerende maatregelen worden dan ook niet genomen.



geluidscontour wegverkeerslawaai

De buurtwegen en woonstraten in Almere Overgooi worden gekenmerkt door een 30 km/uur-regime. Ook de Gooimeerdijk-Oost zal aangepast worden tot een 30 km/uur-zone. Op grond van de Wet Geluidshinder hoeven voor deze wegen geen geluidswerende maatregelen genomen te worden. Overigens mag om waterstaatskundige redenen in een zone van 50 meter aan weerszijden van de dijk niet gebouwd worden. De 50 dB(A)-contour van de dijk ligt binnen deze 50 meter.

zie kaart *geluidscontour wegverkeerslawaai*

Stank

In de directe omgeving van maneges mag met het oog op mogelijke stankoverlast geen woonbebouwing gesitueerd worden. De bufferzone die gehanteerd moet worden is, bij het uitblijven van bouwkundige maatregelen, 100 meter vanuit de bebouwingsrand van de manege. De 'stankcirkel' van de manege in Almere Haven treft de woonbebouwing in Almere Overgooi niet. De 100 meter-zone valt binnen de 'groene buffer' tussen Almere Overgooi en Almere Haven.

Ook in het entreegebied van Almere Overgooi wordt rekening gehouden met mogelijk stankoverlast van de nieuwe manege. Momenteel wordt bekeken in hoeverre bouwkundige maatregelen te treffen zijn om woonbebouwing in nabijheid van deze manege mogelijk te maken. Ook de indeling van de manege zelf wordt hierbij betrokken.

5.9 Technische aspecten

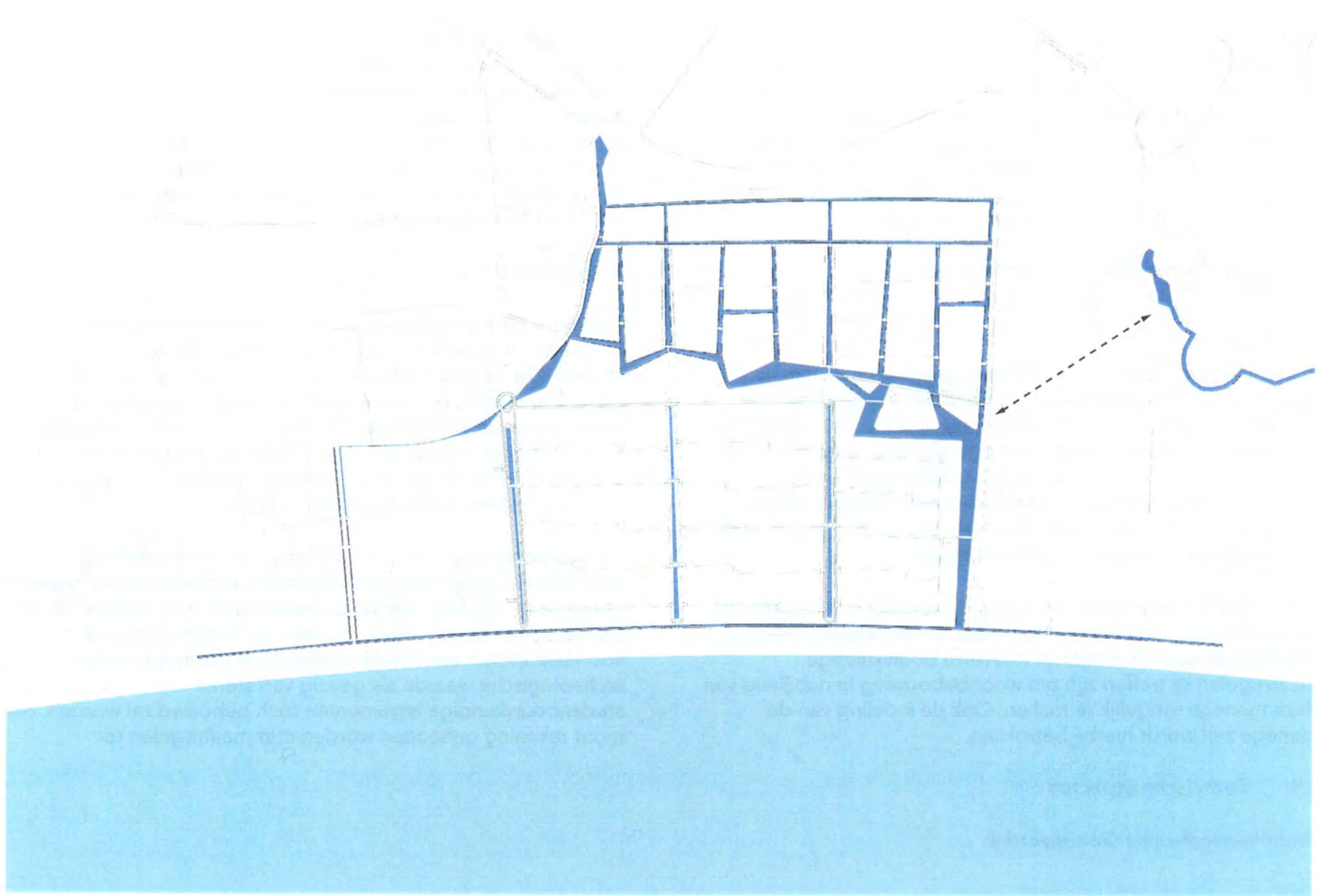
Waterkeringsfunctie Gooimeerdijk

In het plan voor Almere Overgooi is geen bebouwing voorzien binnen de zone van 50 meter aan de noordzijde van de Gooimeerdijk. De waterstaatsdoeleinden van de dijk komen zodoende niet in gevaar. Voor de uit te voeren verkeersvoorzieningen op het dijklichaam en mogelijke herinrichting van het talud zal overleg gevoerd worden met het Heemraadschap Flevoverwaard (en zondig met de Directie Flevoland van Rijkswaterstaat).

Archeologische waarde

In Almere Overgooi liggen terreinen van archeologische betekenis, waarop basis van onderzoeksresultaten van soortgelijke locaties bewoningssporen uit een ver verleden verwacht worden. De exacte aard, omvang, diepteligging en kwaliteit van de archeologische resten zijn nog niet vastgesteld. Hiernaar wordt momenteel in opdracht van de gemeente onderzoek verricht. Afhankelijk van de waardebeoordeling zal besloten worden of bescherming nodig is.

De gemeente heeft zich, in navolging van het rijksbeleid, ten doel gesteld zorgvuldig met bijzondere archeologische locaties om te gaan. Behoud van het bodemarchief in de bodem, door inpassing van de locaties in de plannen, heeft daarbij de voorkeur. Indien een locatie met een behoudenswaardige archeologische waarde als gevolg van sterke stedenbouwkundige argumenten toch bebouwd zal worden, dan moet rekening gehouden worden met maatregelen ter



waterstructuur

bescherming van het archeologische object. Indien technische maatregelen aan de objecten, de bodem of de uitvoeringswijze niet mogelijk zijn of onvoldoende resultaat bieden, dan zal besloten kunnen worden tot opgraving door de daartoe bevoegde instanties. Overigens zijn in Almere Overgooi door de lage bebouwingsdichtheid en het niet integraal met zand ophogen de mogelijkheden om archeologische waarden in de bodem in oorspronkelijke context te handhaven groot.

voor uitgebreide informatie over de archeologie zie bijlage II

Bouwrijpmaken

Door de lage bebouwingsdichtheid wordt Almere Overgooi niet integraal met zand opgehoogd. De grond onder alle wegen wordt in verband met stabiliteit en ontwatering vervangen door zandcunetten. Ter plaatse van de woningen is in verband met de benodigde drooglegging het aanbrengen van een zandlaag aan te bevelen/noodzakelijk. Overigens zijn ook andere bouwtechnische maatregelen mogelijk. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan huizen op palen.

Waterhuishouding

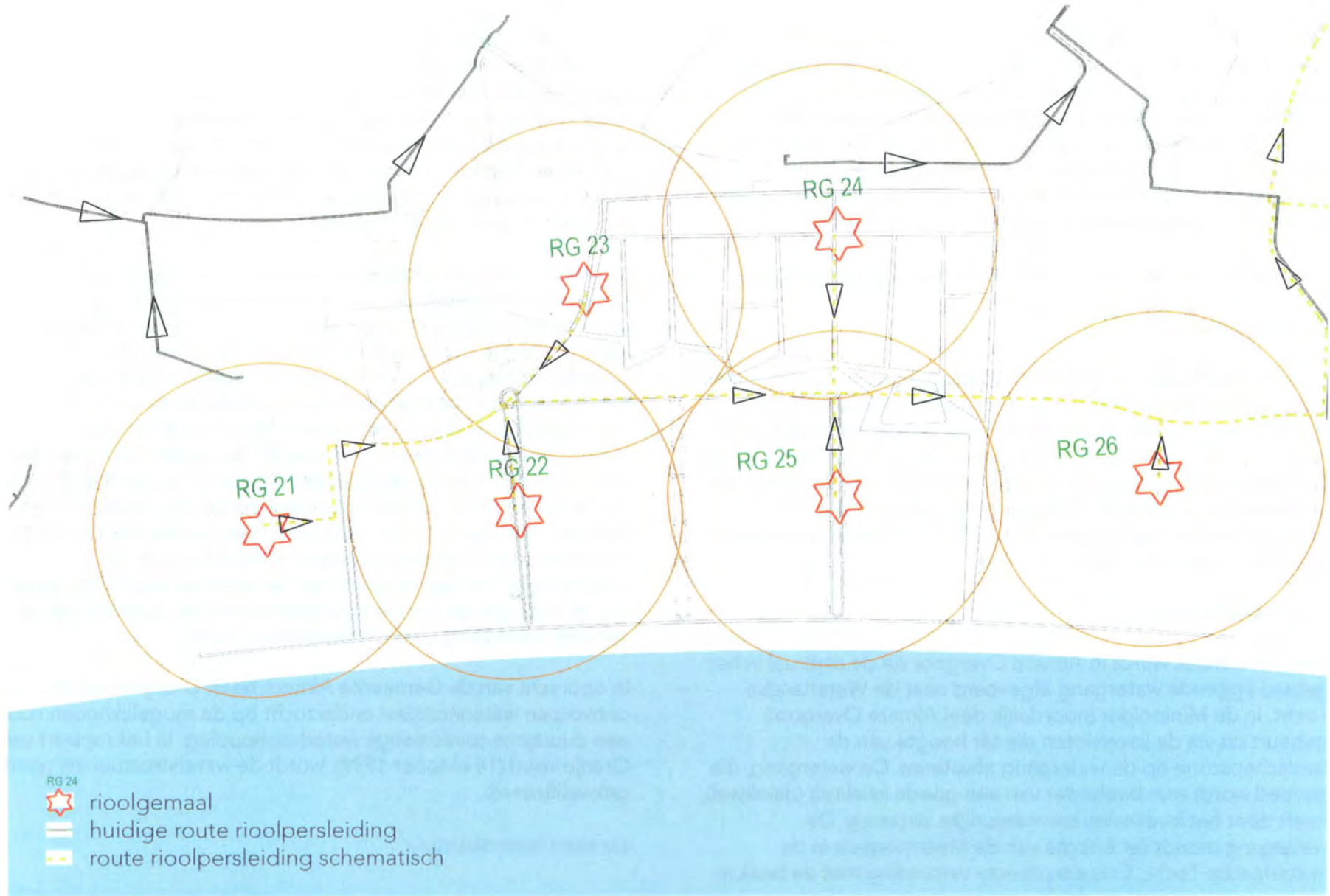
Het hemelwater wordt in Almere Overgooi via de centraal in het gebied liggende watergang afgevoerd naar de Waterlandse Tocht. In de Minipolder (noordelijk deel Almere Overgooi) gebeurt dit via de kavelsloten die ter hoogte van de landschapszone op de watergang afwateren. De watergang, die gevoed wordt met kwelwater van een goede kwaliteit (dijkskwel), heeft door het kwelwater een natuurlijke stroming. De watergang mondt ter hoogte van de Meentweg uit in de Waterlandse Tocht. Er is een directe verbinding met de beek in

het Cirkelbos mogelijk. De Waterlandse Tocht heeft een peil van 5,20 -NAP en staat in open verbinding met de Hoge Vaart met een gelijk peil. Genoemde peilen zijn streefpeilen; incidenteel kunnen afwijkingen/peilstijgingen voorkomen tot 4,00 -NAP. De drooglegging bij een peil van 5,20 -NAP ligt momenteel tussen de 1,40 en 1,80 meter. Om een gewenste drooglegging van 1,70 meter bij start bouw te realiseren, is het nodig om gedeelten van het gebied op te hogen met grond.

In Almere Overgooi beslaat water circa 4% van het oppervlak. Dit is overeenkomstig de voor Almeerse woongebieden gebruikelijke norm voor open water van 3 à 4% van het bruto-gebied. Om de stroming in de centrale watergang zo groot mogelijk te houden, watert het gehele zuidelijke deel van Almere Overgooi af naar het beginpunt van de centrale watergang bij de dijk. In het zuidelijk deel wordt het regen- en drainagewater afgevoerd door middel van regenwaterriolen naar wadi's die van noord naar zuid lopen en lozen op de kwelsloot. Via de kwelsloot wordt het water vervolgens afgevoerd naar de centrale watergang. In het noordelijk deel van Almere Overgooi wordt het regen- en drainagewater afgevoerd naar de watergangen. Uit het oogpunt van de waterkwaliteit is het beter om de watergangen in het noordelijke deel te koppelen aan de centrale watergang en de Waterlandse Tocht.

In opdracht van de Gemeente Almere heeft Oranjewoud de ontworpen waterstructuur onderzocht op de mogelijkheden voor een duurzame toekomstige waterhuishouding. In het rapport van Oranjewoud (14 oktober 1999), wordt de waterstructuur als goed gekwalificeerd.

zie kaart *waterstructuur*



kabels en leidingen

Riolering

Bij alle wegen wordt de 'leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' aangehouden. Dit houdt in dat het regenwater van druk bereden wegen, zoals bijvoorbeeld de ontsluitingsweg van Almere Overgooi en de Waterlandseweg, niet gelijk via de kolken op het oppervlaktewater wordt geloosd, maar via een verbeterd gescheiden stelsel of een gelijkwaardig alternatief wordt afgevoerd. Bij de overige verharde wegen in Almere Overgooi kan het regenwater opgevangen worden in een apart regenwaterriool. Bij toepassing van een regenwaterriool is dit riool gescheiden van het vuilwaterriool en biedt het ook mogelijkheden om het drainagewater van de woonkavels af te voeren. Het regenwaterriool voert af naar de wadi's en watergangen in het gebied. Ook is het mogelijk om op een andere manier het regenwater van de kavels en wegen af te voeren naar het oppervlaktewater.

Voor het westelijk deel van Almere Overgooi zal het vuilwater tijdelijk via Almere Haven worden afgevoerd. Afvoer van vuilwater vanuit overig Almere Overgooi zal direct plaatsvinden via de nog aan te leggen persleiding naar Almere Hout. Op termijn zal ook het vuilwater van het westelijk deel via deze persleiding afgevoerd worden.

zie kaart kabels en leidingen

Nutsvoorzieningen

Leidingen voor drinkwater, elektriciteit en gas worden gebundeld aangevoerd en via een ondergronds leidingennet verder over Almere Overgooi gedistribueerd. De leidingenstelsels zijn gekoppeld aan de ligging van de weg

infrastructuur. Voor de elektriciteitsvoorzieningen en gas-toevoer zijn verschillende transformator- en reduceerstations benodigd. In het plan voor Almere Overgooi is rekening gehouden met de inpassing hiervan.

Telefoon en centrale antenne

Het telefoonnet en CAI worden aangetakt op de reeds aanwezige tracés langs de Waterlandseweg en de Meentweg. Met de komst van gebouwde voorzieningen ten behoeve van het telefoonnet en CAI is in het plan voor Almere Overgooi rekening gehouden.

Afvalstoffeninzameling

In Almere Overgooi wordt, evenals elders in Almere, het groente-, fruit- en tuinafval gescheiden opgehaald van het restafval. Per huishouden zal het afval worden aangeboden via de bekende mini-containers. Ondergronds, verspreid over het plangebied, zal glas, papier en textiel ingezameld worden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan voor Almere Overgooi. Dit gebeurt door achtereenvolgens aandacht te schenken aan de oppervlakte-analyse en het beheer en de onderhoudskosten.

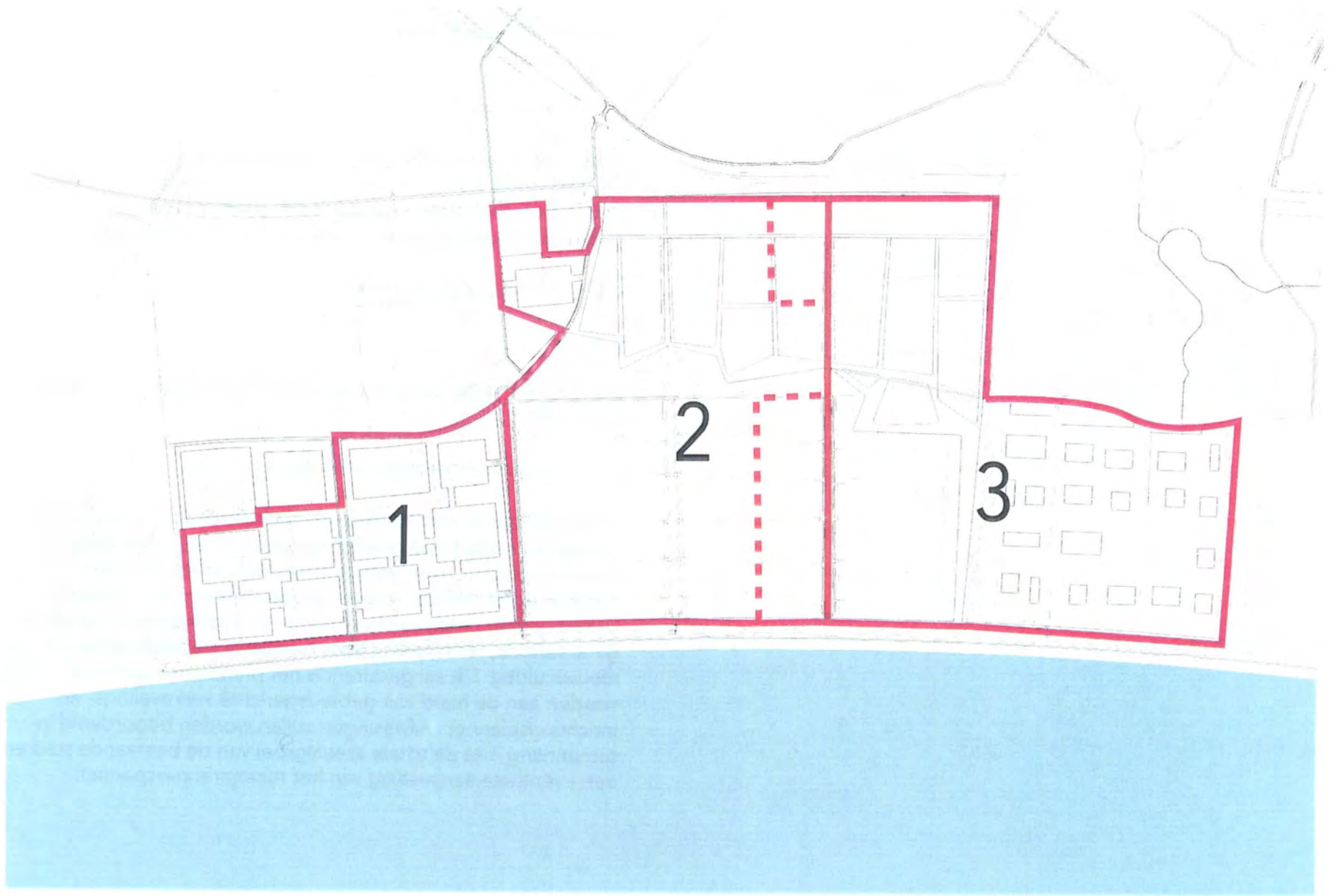
6.2 Oppervlakte-analyse

p.m.

zie voor een gedetailleerd overzicht van de oppervlakte-analyse bijlage III

6.3 Beheer en onderhoudskosten

In vervolg op de afhandeling van de beleidsnotitie Integraal beheer en onderhoud openbare ruimte en de hierin opgenomen conclusies, zal er naar gestreefd worden de kosten van onderhoud en beheer te laten passen binnen de budgettaire kaders van de meerjarenbegroting van Gemeentewerken en de gehanteerde normstelling voor bestaand stedelijk gebied en de nieuwe uitleg. Dit zal gedurende het planproces getoetst worden aan de hand van gebiedsgerichte verkavelings- en inrichtingsplannen. Afwijkingen zullen worden beoordeeld in samenhang met de totale areaalgroei van de bestaande stad en een eventuele aanpassing van het meerjarenperspectief.



fasering

Hoofdstuk 7 Realisatie

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de realisatieaspecten van het plan Almere Overgooi. Hierbij wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan de planning en fasering, het planproces, de onderscheiden stedenbouwkundige en architectonische eenheden en het communicatietraject.

7.2 Planning en fasering

De ontwikkelingstijd van Almere Overgooi zal, uitgaande van de realisatie van gemiddeld 75-90 woningen per jaar, minimaal een periode van 10 jaar bedragen. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en conjunctuur kan de ontwikkelingstijd uitlopen tot 15 à 20 jaar. Uitgaande van een normale bestemmingsplanprocedure van circa 2 jaar, is start bouw mogelijk in het najaar van 2001.

Om te voorkomen dat de inwoners van Almere Overgooi langdurig het gevoel hebben in een grote bouwput te moeten leven, zal de ontwikkeling van Almere Overgooi in afgeronde deelgebieden plaatsvinden. Rekening houdend met de bestaande ontsluitingsweg (Meentweg), de aantakingsmogelijkheden op het rioleringsstelsel en het gasnet van Almere Haven en de maatschappelijke relatie met Almere Haven (medegebruik voorzieningen), is de ontwikkelingsrichting hierbij van west naar oost. Gestart wordt met de ontwikkeling van het meest westelijke deel van Almere Overgooi (fase 1). Als de kavels in dit gebied alle uitgegeven zijn, kan verder oostwaarts ontwikkeld worden (fase 2

en 3). De ontwikkeling van het gebied dat ingeklemd ligt tussen het Cirkelbos en de Gooimeerdijk vormt in principe de afronding van Almere Overgooi (fase 3). Door de afronding van fase 1 samen te laten vallen met de start van fase 2, ontstaat op dat moment een gelijktijdig aanbod van meerdere woonmilieus. Dit geldt uiteraard ook voor afronding fase 2 en start fase 3.

Uitgaande van start bouw in het najaar van 2001 en de realisatie van gemiddeld 75-90 woningen per jaar, is de volgende fasering van toepassing:

fase	aantal woningen	periode
1	143	2001 - 2003
2	412	2003 - 2008
3	388	vanaf 2008

zie kaart *fasering*

Voor fase 1 kan de huidige ontsluiting van het plangebied via de Meentweg benut worden als hoofdontsluiting. Bij vervolgon ontwikkeling (fase 2) zal de Meentweg als hoofdontsluiting aangepast moeten worden, en zal verdere ontsluiting tevens plaatsvinden via de Gooimeerdijk en het aan te leggen lanenstelsel. Aangezien in Almere Overgooi geen integrale zandophoging plaatsvindt, zullen de gronden onder de wegen die een hoofd functie krijgen vervangen moeten worden door zandcunetten. Dit om een stabiliteit en een goede ontwatering te garanderen. De ontsluiting van fase 3 geschiedt eveneens via de

Gooimeerdijk, maar ook via de Merelweg met de aansluiting op Waterlandseweg.

Door bij het transport van het afvalwater uit te gaan van een systeem van gemalen en persleidingen is er sprake van een grote mate van flexibiliteit tijdens de realisatie. In de eerste fase van ontwikkeling zal het afvalwater via Almere Haven worden afgevoerd. In de vervolgfases zal afvoer plaatsvinden via de nog aan te leggen persleiding naar Almere Hout. Op termijn zal ook het vuilwater van de eerste fase via deze persleiding afgevoerd worden.

Het is van belang dat de identiteitsbepalende structuur in Almere Overgooi zo spoedig mogelijk aangebracht wordt. Vooruitlopend op de woningbouw dient de voorinplant vanonder meer de bos-woonlandschappen en de landschapszone te geschieden. Op korte termijn moet dan ook gestart worden met de voorinplant van fase 1 en de landschapszone.

7.3 Deelgebieden

Ten behoeve van de uitvoering is Almere Overgooi in verschillende woonlandschappen opgedeeld. De deelgebieden vormen niet alleen technische eenheden (infrastructuur en kabels en leidingen), maar moeten tevens gezien worden als stedenbouwkundige eenheden.

7.4 Planproces

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is in 1998 gestart met de vervaardiging van een voorontwerp-structuurplan. Dit plan heeft in het najaar van 1998 ter inzage gelegen. Na de inspraakprocedure ex art. 6a WRO en het

verplichte overleg ex art. 10 Bro is het Ontwerp-structuurplan Almere Overgooi opgesteld. Het College van burgemeester en wethouders heeft op 9 februari 1999 met het ontwerp-structuurplan ingestemd en het plan gedurende 4 weken formeel ter inzage gelegd (art. 8 WRO). Op 8 juli 1999 is het plan door de gemeenteraad vastgesteld, en ter kennisgeving aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Flevoland toegestuurd. Hierna volgt de procedure van het bestemmingsplan. De afdeling RVM/Ruimtelijk Beleid van de gemeente Almere zal zich extern laten adviseren inzake de aanpak en aard van het bestemmingsplan. De voorbereidingen hiervan zijn inmiddels gestart. Als het bestemmingsplan gereed is, zal er een informatieavond voor geïnteresseerden georganiseerd worden. Behalve het bestemmingsplan wordt dan ook het stedenbouwkundig plan toegelicht.

In het kader van de verwerving van de verschillende percelen in Almere Overgooi heeft de gemeente Almere op 13 maart 1997 besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de WVG. In maart 1999 is dit voorkeursrecht voor de aankoop van de laatste percelen via nieuwe college- en raadsbesluiten verlengd.

Het ontwikkelingsplan voor Almere Overgooi zal in het vervolgtraject in gemeentelijke regie verder uitgewerkt worden tot verkavelings- en inrichtingsplannen en daarna tot uitvoering worden gebracht. Uitgangspunt is dat mogelijke inschakeling van marktpartijen uitsluitend zal plaatshebben ten behoeve van de financiering en/of de spreiding van risico in de grondexploitatie. De verkoop van kavels door het Grondbedrijf vindt rechtstreeks plaats aan particulieren.

7.5 Communicatie

Algemeen

Een goede communicatie draagt onder meer bij aan het creëren van maatschappelijk en politiek draagvlak voor een project. Daarnaast zijn er andere doelen die door de inzet van het beleidsinstrument communicatie gerealiseerd kunnen worden. Hierbij valt te denken aan communicatie gericht op meningsvorming (voorlichting), op plan en besluitvorming (interactie) en op positieve beeldvorming (promotie en marketingcommunicatie). Juist nieuw te ontwikkelen gebieden zoals Almere Overgooi bieden extra mogelijkheden om hieraan van meet af aan te werken. In het communicatieplan dat voor Almere Overgooi is opgesteld wordt tot in de details beschreven hoe de communicatie rondom Almere Overgooi wordt aangepakt. In het volgende wordt de communicatiestrategie aan de hand van de uitgangspunten en doelgroepen in grove lijnen uiteengezet.

Uitgangspunten

Almere Stad in het groen

In de jaren zeventig is de groene structuur van Almere ontworpen en voor het grootste deel ook aangelegd. Het resultaat is een complete groenstructuur en een grote verscheidenheid aan milieus. De kwaliteit van het woon- en leefmilieu in Almere wordt er in belangrijke mate door bepaald. Het groen is één van de argumenten voor het werven van nieuwe bewoners en bedrijven. Almere Overgooi neemt hierin een aparte positie in. Almere Overgooi is nu al een aantrekkelijk gebied met vele bossen in de omgeving. De meeste bossen zijn

rond 1980 ingeplant en al aardig ontwikkeld. Met andere woorden: een toplocatie in een bosrijke omgeving voor het topsegment in de woningmarkt. De groene omgeving biedt voldoende aanknopingspunten om Almere (Overgooi) te promoten.

Werk maken van economie

Eén van de pijlers uit het collegeprogramma is groei van de werkgelegenheid. De ontwikkeling van Almere Overgooi biedt de unieke kans om Almere te promoten bij de *captains of industry* voor wie Almere Overgooi bestemd is. Als deze groep in Almere Overgooi komt te wonen, nemen zij mogelijk ook (een deel van) hun bedrijf mee. Op deze manier draagt Almere Overgooi bij aan de groei van de werkgelegenheid.

Stad van de onbegrensde mogelijkheden: 'Het kàn in Almere'

De imago-campagne die zo'n anderhalf jaar geleden is gestart, richt zich nadrukkelijk op alle mogelijkheden die een relatief nieuwe stad als Almere biedt. De campagne laat zien dat er ruimte is voor verscheidenheid van mensen en stelt de bewoners van Almere centraal.

Onderscheidend zijn op het gebied van architectuur

Almere kiest voor een profilering met onderscheidende architectuur. Projecten als De Fantasie en de Regenboogbuurt, de Bouw Expo 'het wilde wonen', maar ook de herinrichting van de Grote Markt, laten zien hoe bijzonder het is om in een nieuwe stad te wonen. Het biedt tal van mogelijkheden voor vernieuwende architectuur, terwijl in oudere steden de aandacht

vaak uitgaat naar behoud van historie en moeizame inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Doelgroepen

Voor de communicatie zijn in relatie tot Almere Overgooi grofweg 4 primaire doelgroepen te onderscheiden, te weten: potentiële bewoners, maatschappelijke (belangen)groepen, het bedrijfsleven, en andere overheden. Deze doelgroepen hebben als betrokken partijen specifieke posities en belangen waarmee in de communicatie rekening gehouden moet worden. In het communicatieplan wordt op deze doelgroepen nader ingegaan, waarbij tevens een onderverdeling gemaakt is binnen de primaire doelgroepen. In het communicatieplan wordt hierbij ook aandacht besteed aan de intermediairs.

Bijlage I Programma van eisen

I.1 Inleiding

In deze bijlage worden de programmatische en technische uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan voor Almere Overgooi weergegeven. Het programma, verwoord in de Nota van uitgangspunten Almere Overgooi (3 maart 1999), is op 16 maart 1999 door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld. De uitgangspunten komen voort uit het Ontwerp-structuurplan Almere Overgooi uit februari 1999.

I.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

In het Ontwerp-structuurplan Almere Overgooi is aangegeven dat Almere Overgooi zich moet ontwikkelen tot een woongebied voor het topsegment van de woningmarkt. Gesteld is dat de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten en de verankering van Almere Overgooi in het polderlandschap cruciaal zijn voor het realiseren van het beoogde woonmilieu. In het onderstaande worden de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten die in ontwerp-structuurplan voor het plangebied zijn opgevoerd in het kort toegelicht.

Verankering in het polderlandschap

Referenties van woongebieden in het Gooi en in Wassenaar tonen aan dat de verankering in grote natuurlandschappen de kwaliteit en de identiteit van hoogwaardige woonmilieus bepaalt. De kwaliteit van het wonen in deze gebieden wordt verder bepaald door specifieke details van het landschap in de directe woonomgeving. Hierbij spelen de randen van het gebied, de oriëntatiemogelijkheden binnen het gebied en aanwezige karakteristieke landschappelijke elementen een rol. Dit leidt tot de conclusie dat de polder als een tot de verbeelding sprekend fenomeen betrokken moet worden bij het ontwerp van het toekomstige woongebied Almere Overgooi. Wat de natuurlandschappen betekenen voor het wonen in het Gooi en in Wassenaar moet het cultuurlandschap van de polder zijn voor Almere Overgooi.

De situering van het plangebied Almere Overgooi te midden van grote landschappelijke elementen (de bossen en het Gooimeer) dient de hoofdlijnen te bepalen van het stedenbouwkundig plan. De positie te midden van groen en water moet worden benut als karakteristiek voor Almere Overgooi. In het toekomstig woongebied moet deze unieke ligging overal te ervaren zijn.

Groen raamwerk

De basis voor het stedenbouwkundig plan dient gevormd te worden door een groen raamwerk (circa 40 ha). Dit raamwerk zal moeten bestaan uit twee elementen: een centraal gesitueerde landschapszone (oostwest) en een stelsel van brede lanen (noordzuid). Het stelsel van lanen moet vorm geven aan de positie van Almere Overgooi tussen het Waterlandse Bos en het Gooimeer. De lanen moeten de huidige verkavelingsrichting loodrecht op de dijk accentueren en moeten zorgen voor de gewenste compartimentering van het plangebied. Aan dit groene raamwerk zal het woongebied Almere Overgooi zijn identiteit moeten ontleunen. Het raamwerk dient tevens ruimtelijk houvast te bieden gedurende de mogelijk lange periode van ontwikkeling.

Ontwikkelingsgebieden

Het groene raamwerk zal Almere Overgooi in verschillende ontwikkelingsgebieden verdelen. Binnen deze gebieden zal het voornamelijk moeten gaan om de woonfunctie, maar er dient ook enige ruimte gereserveerd te worden voor mogelijke voorzieningen. Bij een omvang van woonkavels van gemiddeld 2.000 m² kunnen er in het totale plangebied circa 850 woningen gerealiseerd worden.

Voor de ontwikkelingsgebieden zijn twee groene strategieën ontwikkeld die bij moeten dragen aan het landschappelijke imago van Almere Overgooi. Hierbij gaat het om de vormgeving van de woongebieden als 'nieuw landschappen' en om de aanleg van enkele buitenplaatsen en landgoederen.

Nieuwe landschappen

De woongebieden zullen als 'nieuwe landschappen' vormgegeven moeten worden. Dit wil zeggen dat bij de uitwerking gestreefd moet worden naar het creëren van een specifiek landschappelijke sfeer die aansluit bij de landschapstypering van de omgeving. Er zullen vier nieuwe landschappen onderscheiden moeten worden, te weten:

- * het Entreegebied
- * het Boslandschap
- * het Openlandschap
- * het Parklandschap/Landgoed

Voor het gewenste beeld en de karakteristieken per landschapstype wordt verwezen naar het Ontwerp-structuurplan Almere Overgooi (februari 1999).

De nieuwe landschappen zullen tot stand moeten komen door per deelgebied een stedenbouwkundig ontwerp uit te werken en een afsprakenstelsel te vervaardigen. Zo zullen er in relatie tot het toekomstig beheer regels opgesteld moeten worden over de gewenste beeldkwaliteit, de architectuur en de inrichting van de kavels. De wijze waarop deze regelgeving vorm gegeven moet worden, dient in het kader van het ontwikkelingsplan nader onderzocht te worden. Er zal een goed evenwicht gevonden moeten worden tussen het streven naar een zekere eenheid en het geven van individuele vrijheid aan bewoners bij de keuze van de architectuur van de woning en de inrichting van de kavels. Het bestemmingsplan biedt hiervoor te weinig mogelijkheden. De regelgeving zal er op gericht moeten zijn dat in Almere Overgooi woongebieden ontstaan die verschillend van karakter zijn. Op deze wijze is er binnen Almere Overgooi enige differentiatie naar woonmilieus mogelijk.

Buitenplaatsen/landgoederen

De tweede groene strategie is gericht op de aanleg van enkele buitenplaatsen en landgoederen op nader te bepalen locaties. Hiermee kan het groene raamwerk versterkt worden en een wervend imago in de verschillende ontwikkelingsstadia bewerkstelligd worden. De buitenplaatsen en landgoederen moeten deel uit maken van de ontwikkelingsgebieden. Het is de bedoeling om uiteindelijk de buitenplaatsen en landgoederen op te splitsen tot kleinere percelen die voor woningbouw bestemd zijn.

1.3 Woningbouw

Aantallen en segmentering

Voor het plangebied Almere Overgooi wordt beoogd een woonlocatie te ontwikkelen dat alleen gericht is op het topsegment van de markt. In Almere zijn woningen in het topsegment nog nauwelijks aanwezig. Door Kolpron Consultants is in 1997 de haalbaarheid van een dergelijk woningbouwprogramma bevestigd. De vraaganalyse van Kolpron heeft geresulteerd in een raming van de vraag naar zeer dure woningen van ongeveer 75 à 100 woningen per jaar, waarvan 10 à 35 woningen per jaar vanuit Almere. De omvang van de vraag in het duurste segment is sterk afhankelijk van het consumentenvertrouwen, de koopkrachtontwikkeling, de financieringsvoorwaarden en de vraag-aanbodverhouding in omliggende woningmarkten. Wat het laatste betreft kan vermeld worden dat in de noordvleugel van de Randstad de vraag naar woningen in het topprijssegment relatief groot is, het aanbod daarentegen klein. Vanwege het restrictieve woningbouwbeleid in de omringende woongebieden, worden de prijzen daar bovendien sterk opgedreven. De prijs-kwaliteitsverhouding in Almere is gunstig.

Tot op heden zijn er in Almere vrijwel geen woningen in het duurste segment gerealiseerd. Gelet op de onbekendheid van Almere als locatie voor het topsegment van de markt is het van groot belang dat zeer ruime kavels (circa 2.000 m²) in een aantrekkelijke landschappelijke setting en met een concurrerende prijs worden aangeboden. Vooral het snel tonen van de toekomstige landschappelijke hoofdstructuur in het woongebied is essentieel om een wervend imago te realiseren.

Momenteel zijn de omstandigheden voor ontwikkeling van woningbouw in de hoogste prijsklasse bijzonder gunstig. Onder invloed van conjuncturele schommelingen is het echter goed mogelijk dat de vraag tijdelijk aanmerkelijk lager zal zijn. Om het beoogde exclusieve woonmilieu in Almere Overgooi te realiseren is het van groot belang dat bij tegenvallende conjunctuur niet wordt uitgeweken naar goedkopere woningbouw.

Kwaliteit woonomgeving

Het ontwikkelen van een luxueus woongebied zoals Almere Overgooi houdt in dat er hoge eisen gesteld moeten worden aan de kwaliteit van de

woonomgeving. De gehele ontwikkeling van Almere Overgooi, circa 850 woningen, zal zeker zo'n tien jaar in beslag nemen. Het is daarbij van groot belang dat de eerste bewoners niet tien jaar lang het gevoel hebben in een bouwput te leven. Iedere fase zal daarom een afgerond geheel moeten vormen.

Om de exclusieve uitstraling te waarborgen moet veel aandacht geschonken worden aan de kwaliteit van de openbare ruimten. Tevens wordt aanbevolen om in eerste instantie alleen vrijstaande woningen toe te staan. In een later stadium kunnen eventueel in beperkte mate ook andere woonvormen ontwikkeld worden.

Bewoners in luxueuze woongebieden hechten grote waarde aan een mooie grote woning, een grote tuin, veel natuur in de omgeving, privacy en rust. Verder dient de wijk ruim van opzet te zijn en moet er tussen naburige woningen sprake zijn van voldoende afstand. Om de gewenste rust in dergelijke woongebieden te kunnen garanderen zal de woonfunctie moeten overheersen. Voor Almere Overgooi dient nagedacht te worden hoe inhoud gegeven kan worden aan de waarborging van genoemde kwaliteiten.

1.4 Voorzieningen

Onderwijs en welzijn

De circa 850 woningen die in Almere Overgooi gerealiseerd zullen worden, bieden volgens de huidige normen onvoldoende draagvlak om een basisschool te realiseren. Ook voor de gebruikelijke welzijnsvoorzieningen is onvoldoende draagvlak.

Detailhandel

Voor de dagelijkse boodschappen zullen de bewoners van Almere Overgooi aangewezen zijn op het winkelbestand elders in de gemeente. Ook voor detailhandel bieden de 850 woningen namelijk onvoldoende draagvlak. Goede (auto)verbindingen met Almere Haven (doen van boodschappen) en het stadshart (winkelen) zijn daarom van belang.

Sport en recreatie

De routes voor wandelaars, fietsers en ruiters zullen in Almere Overgooi de voornaamste recreatieve voorzieningen zijn. Bij de entree van het plangebied, nabij de Waterlandseweg, zal er bovendien ruimte moeten zijn voor de komst van een manege. Verder valt het te verwachten dat sommige bewoners op eigen terrein een tennisbaan of zwembad aanleggen.

In de directe omgeving van Almere Hout liggen de 27-holes golfbaan Almeerderhout, een manege (aan de Manegeweg in Almere Haven) en zijn er natuurlijk de mogelijkheden voor watersport op het Gooimeer.

Voor het nabijgelegen Cirkelbos ontwikkelt Staatsbosbeheer met de initiatiefnemers van 'Bosland' een plan om het bos een meer culturele functie te geven. De gemeente Almere staat positief tegenover de plannen. Voor Almere Overgooi betekent dit initiatief een ondersteuning voor het bijzondere karakter van het woongebied.

Bijzondere vestiging

In het plangebied dient ruimte gereserveerd te worden voor een zogenaamde bijzondere vestiging die past bij het karakter van Almere Overgooi.

Reserve

De ervaring leert dat de behoefte aan voorzieningen vooraf niet altijd exact ingeschat kunnen worden. Bovendien is de behoefte in de tijd gezien aan verandering onderhevig en kunnen zich onvoorziene vestigingsaanvragen aandienen. In Almere Overgooi dient dan ook een reservecapaciteit opgenomen te worden die op termijn benut kan worden voor voorzieningen voor nader te bepalen doeleinden.

1.5 Bedrijvigheid

De agrarische bedrijven die nu in het gebied gevestigd zijn, zullen moeten verdwijnen. Binnen het woongebied Almere Overgooi zijn bedrijfsvestigingen en kantoren ongewenst. Wel zal het mogelijk moeten zijn om een deel van de woonruimte te benutten als kantoor aan huis of praktijkruimte voor bijvoorbeeld (tand)arts.

1.6 Verkeer en vervoer

Autoverkeer

Bij de auto-ontsluiting van het plangebied gelden randvoorwaarden. Zo worden eisen gesteld aan een goede bereikbaarheid, de veiligheid en het voorkomen van sluipverkeer door het woongebied.

Bereikbaarheid en veiligheid

Via de Waterlandseweg moet er een goede verbinding zijn voor het autoverkeer met de overige delen van Almere en met de belangrijke werkgelegenheidscentra in de noordvleugel van de Randstad. Via de Gooimeerdijk-Oost dient bovendien een goede verbinding met Almere Haven gecreëerd te worden. Almere Haven zal voor de inwoners van Almere Overgooi het dichtstbijzijnde centrum zijn voor het doen van boodschappen. Als algemene eis ten aanzien van veiligheid geldt dat het verkeer van en naar Almere Overgooi zo kort mogelijk gebruik maakt van woonstraten.

Ontsluiting

De hoofdentree van Almere Overgooi moet gesitueerd worden bij de kruising van de Waterlandseweg met de Kemphaanweg. Vanaf deze centrale toegang dient het autoverkeer zo snel mogelijk geleid te worden via een stelsel van lanen (buurtwegen). Vanuit deze lanen zal de verdere gebiedsontsluiting moeten plaatsvinden richting het middendeel en het westelijke gebied van Almere Overgooi. De lanen zullen verder vertakt moeten worden in woonstraten. Het lanenstelsel dient voor het autoverkeer één aansluiting te krijgen op de Gooimeerdijk.

Het meest oostelijk gelegen deel van Almere Overgooi zal ontsloten moeten worden vanaf de Waterlandseweg ter hoogte van de Vogelweg. Tevens zal dit deel van Almere Overgooi bereikbaar moeten zijn vanaf de Gooimeerdijk via de bestaande afrit van de Musweg.

Het openstellen van de Gooimeerdijk-Oost in Almere Haven tussen de Sluis en de manegeweg zal in het kader van het ontwikkelingsplan nader onderzocht moeten worden. De ontwikkelingen in de kustzone en ooststrand van Almere Haven spelen hierbij uiteraard een belangrijke rol.

Voorkomen sluipverkeer

Over de Gooimeerdijk-Oost loopt een 'sluiproute' tussen Almere Haven en de Stichtse Brug. Het is onmogelijk, maar ook ongewenst, om deze route geheel af te sluiten. De hoeveelheid 'sluipverkeer' zal door middel van maatregelen op de dijk beperkt moeten worden. Tegelijkertijd dient voorkomen te worden dat dit 'sluipverkeer' zich via Almere Overgooi een weg baant richting de A27. Hiertoe zal een aantal maatregelen genomen moeten worden. Zo dient het westelijke deel van Almere Overgooi voor het autoverkeer strikt gescheiden te worden van het oostelijk deel van Almere Haven. Bovendien zullen de noordzuid-lopende lanen bij de centrale landschapszone onderbroken moeten worden voor het autoverkeer, waarbij de dijkontsluiting van de lanen aanzienlijk oostelijker moet liggen dan de hoofdontsluiting bij de Waterlandseweg. Op deze manier zal in het plangebied een voor het doorgaande verkeer onaantrekkelijke omtrekkende beweging ontstaan, en de dijk de voorkeur genieten.

Openbaar vervoer

Het plangebied zal niet, zoals elders in Almere het geval is, voorzien worden van vrijliggende infrastructuur ten behoeve van het openbaar vervoer. De aantallen en typen woningen in Almere Overgooi rechtvaardigen geen vrijliggende busbanen. Bij voldoende draagvlak zou aan de Waterlandseweg een extra bushalte voor de daarover lopende lijnen van het openbaar vervoer overwogen kunnen worden. Indien op termijn een (kleinschalig) openbaar- vervoerbediening binnen het plangebied wenselijk is, dan dient dit te geschieden via het reguliere wegennet.

Fietsverkeer, voetgangersverkeer en ruiterverkeer

De fiets- en daaraan gekoppelde ruiterroutes zullen een belangrijk onderdeel moeten vormen van het plan voor Almere Overgooi. De lanen zullen vrijliggende fietsen en ruiterspaden moeten bevatten. Deze paden moeten dwars door de landschapszone lopen en eindigen boven op de dijk. De buiten het plangebied liggende fietsroute aan de waterzijde van de dijk zal gehandhaafd blijven. Verder zullen ook aan de rand van de landschapszone fiets- en ruiterspaden gerealiseerd moeten worden die aansluiting geven op bestaande routes aan de oost- en westzijde van het plangebied. De route via het Stevenspad/Kemphaanpad, met een tunnel onder de Waterlandseweg, zal

gehandhaafd blijven. In de plannen dient rekening gehouden te worden met de aanleg van een tweede ongelijkvloerse kruising van de Waterlandseweg ter hoogte van Braambergen.

1.7 Sociale veiligheid

Het plan dient te voldoen aan de gebruikelijke veiligheidseisen die in Almere van toepassing zijn. In het kader van het artikel 10 Bro-overleg heeft de brandweer een reeks specifieke aanbevelingen gedaan, die bij de uitwerking van het plan betrokken dienen te worden (zie inspraaknota). Naar verwachting zal het College van burgemeester en wethouders in maart 1999 besluiten het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' van toepassing te verklaren. Dit keurmerk dient derhalve in Almere Overgooi als uitgangspunt gehanteerd te worden.

1.8 Milieu

Stankoverlast manege

In Almere Haven is nabij het plangebied aan de Manegeweg een manege gesitueerd. In de directe omgeving van maneges mag met het oog op mogelijke stankoverlast geen woonbebouwing gesitueerd worden. De bufferzone tussen Almere Haven en Almere Overgooi moet ruimte bieden aan deze 'stankcirkel'. De maat van de buffer is 100 meter uit de bebouwingsrand van de manege. Hiervan valt circa 65 meter binnen het plangebied.

Geluidshinder wegverkeer

De geluidsbelasting in de omgeving van de Waterlandseweg blijft ook in de toekomst hoog. Met de openstelling van het laatste deel de A27 wordt de weg weliswaar ontlast, maar de belasting zal weer toenemen door de ontsluiting van Almere Overgooi. Dit maakt het noodzakelijk in het plan voor Almere Overgooi een geluidsbuffer op te nemen. Tot 185 meter uit de as van de Waterlandseweg is sprake van een te hoge geluidsbelasting. Zonder specifieke maatregelen is in deze zone geen woonbebouwing toelaatbaar. In het kader van het ontwikkelingsplan zal onderzocht moeten worden welke geluidsmaatregelen noodzakelijk zijn in relatie tot eventuele woonbebouwing binnen de zone van 185 meter.

Ook bij de Gooimeerdijk-Oost dient rekening gehouden te worden met de geluidscontour. De 50 dB(A)-contour komt naar verwachting op circa 25 meter uit de as van de weg te liggen. De geluidshinderzone valt hiermee overigens ruim buiten de woongebieden. Immers, aan weerszijden van de dijk mag in principe in een zone van 50 meter niet gebouwd worden in verband met de functie voor waterstaatsdoeleinden.

Duurzaam bouwen

Bij de uitwerking van het plan dienen de verschillende aspecten van duurzaam bouwen een rol te spelen. In het ideeënboek Duurzaam Bouwen worden veertien milieu-items aangegeven, waar praktisch aan gewerkt kan worden. Hierbij gaat het om de aspecten bodem, water, lucht, geluid, energie, afval, stank, trilling, veiligheid, materiaalgebruik, ecologische aspecten, stedelijk klimaat, ruimtegebruik en binnenmilieu.

Water

Drager voor het watersysteem in het plangebied zal een beek moeten zijn die vergelijkbaar is met het principe van de beek in het Cirkelbos. De beek zal gevoed worden met kwellend water van een goede kwaliteit. Tevens zal het hemelwater dat uit de diverse delen van het plangebied komt via deze beek moeten afstromen. Afhankelijk van de mate van verontreiniging van dit hemelwater, dient het water in de wijk gezuiverd te worden. Deze wijze van afvoer van hemelwater zal bepalend zijn voor de keuze van het rioleringsstelsel. Verder dient ook de invoering van een tweede eco-waterleidingnet overwogen te worden. Hierbij gaat het om een apart leidingstelsel tot in de woningen voor grijs water, niet zijnde drinkwater.

1.9 Technische randvoorwaarden

Waterkeringsfunctie Gooimeerdijk

De Gooimeerdijk heeft een waterkerende functie. Voor zowel 50 meter aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de as van de dijk geldt een reservering voor waterstaatsdoeleinden. Slechts in overleg met het Heemraadschap Fleverwaard en de Directie Flevoland van Rijkswaterstaat kan binnen deze zone van 100 meter bebouwing gerealiseerd worden.

Archeologisch onderzoek

Daar een terrein van archeologische betekenis in het plangebied ligt laat de gemeente een archeologisch onderzoek verrichten. Bij de planontwikkeling dient met de resultaten van dit onderzoek rekening te worden gehouden.

Bouwrijpmaken

Het toekomstig woongebied zal gezien de extreem lage woningdichtheid niet integraal met zand opgehoogd hoeven worden. Bovendien past integrale ophoging niet in het beoogde landschappelijke karakter van het woongebied. De gronden onder de wegen die een hoofdfunctie in het verkeerssysteem zullen krijgen, moeten vervangen worden door zandcunetten. Dit is noodzakelijk om voldoende stabiliteit en een goede ontwatering te kunnen garanderen. Ter plaatse van de woningen is het aanbrengen van een laag zand aan te bevelen/noodzakelijk.

Waterhuishouding

In verband met de drooglegging van het gebied wordt aanbevolen het waterpeil van 5,20 -NAP te handhaven. De in Almere voor woongebieden gebruikelijke norm voor open water van 3 à 5% van het bruto-gebied kan voor Almere Overgooi, gezien de zeer geringe bebouwingsdichtheid, neerwaarts worden bijgesteld. Het huidige afwateringssysteem bestaande uit kavelsloten met een hart op hart afstand van 500 meter zal in enige vorm gehandhaafd moeten blijven.

Riolering

In landelijk gebied worden er over het algemeen minder hoge eisen gesteld aan het voorkomen van wateroverlast dan in de dichtbebouwde stedelijke gebieden. Hierbij is echter wel van belang dat het regenwater snel afgevoerd kan worden. Door in Almere Overgooi een deel van het verhard oppervlak aan te sluiten op de regenwaterriolering en ook drainage hieraan te koppelen, kan de afvoercapaciteit van het regenwater worden vergroot. Het verdient aanbeveling bewoners op eigen terrein drainage te laten aanbrengen. De gemeente zal de bewoners dan wel de mogelijkheid moeten bieden om het drainagewater af te voeren.

De wijze waarop het vuilwater afgevoerd zal moeten worden, is afhankelijk van de fasering en de uiteindelijk te bereiken woningdichtheid. Vooralsnog dient voor

Almere Overgooi van een inzamelsysteem onder vrijverval per cluster(s) van woningen uitgegaan te worden. Hierbij zal het transport van het afvalwater plaats moeten vinden door een systeem van gemalen en persleidingen. Dit systeem biedt een grote mate van flexibiliteit tijdens de realisatiefase. In de eerste fase van de ontwikkeling van Almere Overgooi dient het afvalwater tijdelijk via Almere Haven afgevoerd te worden. Later zal afvoer moeten plaatsvinden via Almere Hout. Het tijdstip van deze omschakeling hangt af van het tempo van de ontwikkelingen in Almere Haven, Almere Hout en uiteraard van Almere Overgooi zelf.

Energie

Op basis van nader te formuleren uitgangspunten zullen nutsbedrijven worden uitgenodigd om voor Almere Overgooi een voorstel te doen voor de aanleg van voorzieningen ten behoeve van elektriciteit en warmte.

Kabels en leidingen

Gestreefd moet worden naar het bundelen van leidingenstelsels van de hoogste orde, bij voorkeur gekoppeld aan een hoofdautoweg of -fietsroute.

De leidingentracés voor de warmtevoorziening zijn afhankelijk van het nog te kiezen systeem. De mogelijkheid bestaat om Almere Overgooi vanuit aangrenzende gebieden van gas te voorzien. Een tweede mogelijkheid is binnen het gebied zelf een warmtenet te ontwikkelen. Ook andere systemen behoren nog tot de mogelijkheden. In het kader van het ontwikkelingsplan dienen de verschillende mogelijkheden afgewogen te worden.

Voor de telefoon en CAI dient aangetakt te worden op de reeds aanwezige tracés langs de Waterlandseweg en de Meentweg.

Gebouwde voorzieningen

Voor het hoofdrioleringssysteem zijn rioolgemalen en persleidingen noodzakelijk. Voor het telefoonnet dient rekening gehouden te worden met de plaatsing van een telefoonhuisje. Ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening zullen naar verwachting enige transformatorstations noodzakelijk zijn. Bij de warmtevoorziening hoort, afhankelijk van het te kiezen systeem, de plaatsing van een gasreducerstation of een andere ruimte voor warmtelevering.

Bijlage II Informatie terreinen van archeologische betekenis

Uit: Plangebieden Poort en Overgooi, gemeente Almere. Fase 1B archeologische begeleiding: veldtoetsing archeologische verwachtingskaart Archeologisch Adviesbureau RAAP, rapport 476, 5-11-1999.

Conclusies

De veldtoetsing heeft duidelijk gemaakt in welke mate de geologische basiskaart met de diepteligging van het laat-pleistocene oppervlak bruikbaar is voor het bepalen van de archeologische verwachting in de plangebieden. De geologische basiskaart geeft een goede indicatie van de relatieve hoogte van het pleistocene oppervlak en kan in de plangebieden Poort en Overgooi gebruikt worden als uitgangspunt voor verder archeologisch onderzoek. Tegelijkertijd levert de geologische basiskaart onvoldoende detail om precieze grenzen te kunnen trekken. Benadrukt dient te worden dat de geologische basiskaart geen systematische informatie oplevert over de aanwezigheid van relatief kleine verhogingen van het laat-pleistocene oppervlak, die in het algemeen juist aantrekkelijk waren als bewoningslocatie voor de prehistorische mens. Dit leidt tot de conclusie dat niet uitgesloten kan worden dat zich in de zones met een lage archeologische verwachting toch archeologische vindplaatsen bevinden.

De veldtoetsing heeft eveneens duidelijk gemaakt dat EM-onderzoek bruikbaar is om het reliëf van het laat-pleistocene oppervlak in kaart te brengen. In plangebied Poort kan EM-onderzoek een duidelijke tijdsbesparing ten opzichte van booronderzoek opleveren, gezien de grote diepteligging van het laat-pleistocene oppervlak. Het blijft echter wel van belang de EM-metingen met behulp van booronderzoek te controleren. In plangebied Overgooi levert EM-onderzoek geen tijdsbesparing ten opzichte van booronderzoek op. Om deze reden kan in plangebied Overgooi en vergelijkbare gebieden in plangebied Hout verder EM-onderzoek achterwege blijven.

Het Laat-pleistocene landschap

De veldtoetsing heeft aanvullende gegevens opgeleverd over de hoogteligging en het reliëf van het laat-pleistocene oppervlak. Op basis hiervan is opnieuw gekeken naar de onderscheiden hoogten (toppen) in dit

landschap. Op de archeologische verwachtingskaart (concept) zijn deze hoogten aangegeven als een rode of oranje zone met cijfer voor resp. een zone met een zeer hoge of hoge archeologische verwachting. Uit de hoogteligging van deze hoogte ten opzichte van NAP kan een globale minimale ouderdom van de te verwachten archeologische vindplaatsen worden afgeleid. Uit fase IA (Raemaekers, 1999 tabel 2) is gebleken dat zich in plangebied Poort twee en in plangebied Overgooi drie zones met een (zeer) hoge archeologische verwachting bevinden. Op basis van de nu (in fase 1B) beschikbare gegevens is de minimale ouderdom van de eventueel aanwezige archeologische resten opnieuw bepaald. Deze gegevens zijn opgenomen in tabel 1. Hieruit blijkt dat in Raemaekers, 1999 (tabel 2) de hoogteligging van de verschillende toppen te laag is geschat. Het verschil tussen de werkelijke en de op basis van de geologische basiskaart geschatte hoogte van het laat-pleistocene oppervlak kan oplopen tot 90 cm (zones 1 en 2 in tabel 2). Als gevolg van de nieuwe hoogtegegevens voor de verschillende zones met zeer hoge en hoge archeologische verwachting verandert ook de minimale ouderdom van de eventueel aanwezige archeologische resten. De minimale ouderdom van eventueel aanwezige archeologische resten in de zones 1, 2, 3 en 4 is als gevolg van de nieuwe hoogtegegevens veranderd. De zones 18, 19, 20 en 21 zijn bij de veldtoetsing ontdekt en toegevoegd aan tabel I; de zones 22, 23 en 24 zijn gebaseerd op de nieuwe hoogtegegevens van het laat-pleistocene oppervlak.

Een vergelijking van de archeologische verwachtingskaart (concept) met de definitieve archeologische verwachtingskaarten van het laat-pleistocene landschap (figuur 5 en 9) maakt duidelijk dat in plangebied Poort de zones 1 en 2 enigszins zijn opgeschoven en verkleind. De zones 18, 19, 21, 22, 23' en 24 zijn hier als gevolg van het uitgevoerde onderzoek aan de archeologische verwachtingskaart toegevoegd. In plangebied Overgooi is de begrenzing van de zones eveneens enigszins aangepast. Zone 4 is in twee delen gesplitst: de grote oostelijke zone heeft nummer 4 gekregen, terwijl de kleinere westelijke zone nummer 20 heeft gekregen.

Het landschap van de Oude Getijde Afzettingen

De veldtoetsing in de plangebieden Poort en Overgooi heeft geen nieuwe gegevens opgeleverd voor de archeologische verwachtingskaart van de Oude Getijde Afzettingen. Zoals verwacht zijn deze afzettingen niet aangetroffen in plangebied Overgooi, terwijl het homogene karakter van deze afzettingen in plangebied Poort tot de conclusie leidde dat zich hier naar verwachting geen stroomgordels bevinden. Deze conclusies komen overeen met de verwachtingen. De definitieve archeologische verwachtingskaarten van de Oude Getijde Afzettingen (figuur 6 en 10) zijn derhalve gelijk aan de concept-verwachtingskaart in beide plangebieden.

De samengestelde archeologische verwachtingskaart

De archeologische verwachtingskaarten die voor beide plangebieden van de twee 'landschappen in het verleden' zijn gemaakt, zijn samengevoegd. Zo is er voor elk plangebied een samengestelde archeologische verwachtingskaart gemaakt (figuur 11 voor plangebied Poort en figuur 12 voor plangebied Overgooi). Een samengestelde verwachtingskaart geeft de totale archeologische verwachting weer afhankelijk van de stratigrafie. Bij de samenstelling is uitgegaan van de aanname dat wanneer op een willekeurige locatie voor één van de landschappen een hoge archeologische verwachting is vastgesteld, de samengestelde archeologische verwachting ook hoog is; er wordt niet uitgegaan van een gemiddelde van de archeologische verwachting voor de beide landschappen.

Advies

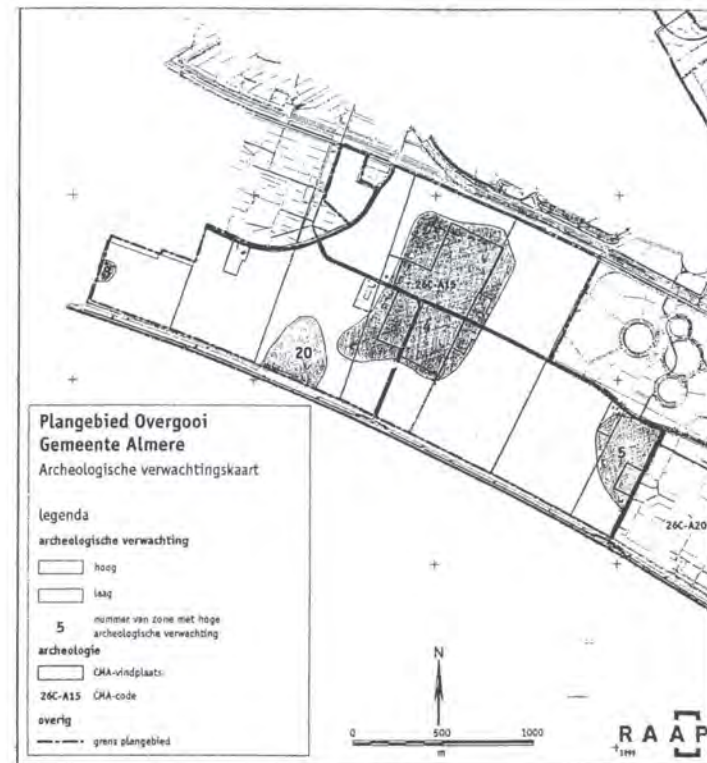
Het Plan van Aanpak geeft aan dat vervolgonderzoek beperkt blijft tot die delen van de plangebieden waar de eventueel aanwezige archeologische resten verstoord worden. De realisatie van de plannen voor de bouwlocaties Poort en Overgooi kan op verschillende wijzen de eventueel aanwezige archeologische resten verstoren, bijvoorbeeld door heien en ontgraving, ontwatering en zetting (zie bijlage I). Dergelijke verstoringen zijn, voor zover van toepassing, meegenomen in de onderstaande adviezen per plangebied.

Plangebied Overgooi

De planontwikkeling is hier nog niet zo ver dat aangegeven kan worden of er archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. De voorgestelde lage

bouwdichtheid heeft mogelijk weinig gevolgen voor de eventueel aanwezige archeologische resten. Geadviseerd wordt om de archeologische verwachtingskaart (figuur 12) mee te nemen in de planontwikkeling en met behulp van het overzicht van potentiële verstoringsfactoren (bijlage 1) bij de inrichting van het plangebied de zones met hoge archeologische verwachting te ontzien.

Tot slot wordt benadrukt dat het onderhavige onderzoek zich niet heeft gericht op de in plangebied Poort aanwezige scheepswrakken, al zijn ze wel op de archeologische verwachtingskaart aangegeven. De wrakken dienen evenwel in de planvorming te worden opgenomen.



**Bijlage III Oppervlakte-analyse Ontwikkelingsplan Almere
Overgooi**

[pm]

