

# *Almere-Overgooi*

## *Structuurplan*





# V o o r w o o r d

Het structuurplan Almere-Overgooi is tot stand gekomen in een samenwerkingsverband van verschillende diensten van de gemeente Almere en Kraaijvanger•Urbis, bureau voor architectuur en stadsontwerp Rotterdam. Het planteam voor Overgooi werkte onder regie van het team ROSA 2015. In dezelfde periode dat dit plan is ontwikkeld, werkte Staatsbosbeheer aan een plan voor vernieuwing van het aangrenzende Cirkelbos. Staatsbosbeheer is als eigenaar van de aangrenzende bosgebieden en vanwege de gewenste samenhang tussen de plannen voor Overgooi en die voor het Cirkelbos in een vroeg stadium betrokken bij het planproces.

*Almere, juli 1999*

# Inhoud

1.	INLEIDING	7
2.	JURIDISCH EN PLANOLOGISCH KADER	9
2.1	Vigerende plannen	9
2.1.1	Streekplan Flevoland	9
2.1.2	Structuurplan Almere	9
2.1.3	Bestemmingsplan	9
2.1.4	Wet Voorkeursrecht Gemeente	10
2.2	Beleidskader gemeente Almere	11
2.2.1	ROSA	12
2.2.2	Woningbouwprogrammering	13
2.3	Procedure structuurplan Overgooi	13
3	PROGRAMMA	15
3.1	Wonen	15
3.2	Werken	17
3.3	Voorzieningen	17
3.4	Recreatie	17
4.	RUIMTELIJK KADER	19
4.1	Karakteristieken van het plangebied en de omgeving	19
4.1.1	Situatie	19
4.1.2	Huidige functies	21
4.1.3	Toekomstig ruimtelijke ontwikkelingen	23
4.2	Technische aspecten en randvoorwaarden	25
4.2.1	Bodem en waterhuishouding	25
4.2.2	Bouwrijpmaken	25
4.2.3	Riolering	27
4.2.4	Nutsvoorzieningen	27
4.2.5	Milieu-aspecten	27
4.3	Visie op de ontwerp-opgave	29
4.3.1	Identiteit als opgave	29
4.3.2	Verankering in het cultuurlandschap	29
4.3.3	Ruimtelijke modellen	33
4.3.4	Ruimtelijk concept	35

5 .	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	3 7
	5.1 Plan in hoofdlijnen	3 7
	5.2 Groenstructuur	4 1
	5.2.1 Landschapszone	4 1
	5.2.2 Lanen	4 3
	5.2.3 Buitenplaatsen en landgoederen	4 5
	5.2.4 Nieuwe landschappen	4 7
	5.3 Deelgebieden	4 9
	5.3.1 Entreegebied	4 9
	5.3.2 Boslandschap	5 1
	5.3.3 Open landschap	5 3
	5.3.4 Parklandschap / Landgoed	5 5
	5.4 Verkeer	5 7
	5.4.1 Auto	5 7
	5.4.2 Openbaar vervoer	5 9
	5.4.3 Langzaam verkeer	5 9
	5.5 Fasering	6 1
6 .	RESULTATEN VAN INSPRAAK EN OVERLEG	6 3
	6.1 Inspraakreacties	6 3
	6.2 Reacties in het kader van het ambtelijk vooroverleg ex art. 10 Bro	6 7
7 .	ZIENSWIJZEN	7 3
	BIJLAGEN	7 7
	1. Verzendlijst overleg ex artikel 10 BRO.	7 7
	2. Ingediende zienswijzen	7 9
	3. Raadsvoorstel en besluit ter vaststelling van het Structuurplan Overgooi	8 7
	4. Literatuur	8 9



1

# 1 Inleiding

Aan het Gooimeer, oostelijk van Almere-Haven ligt het plangebied Overgooi. In de in 1997 door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere (ROSA 2015) is dit gebied aangewezen als toekomstig woongebied voor het topsegment van de woningmarkt. Met Overgooi wil de gemeente Almere een voor Almere, maar ook voor Nederlandse begrippen uniek woonmilieu realiseren. Tot op heden treft men een dergelijk woonmilieu nog vrijwel niet aan in Almere. Daar de druk op de woningmarkt in de bestaande luxueuze woongebieden zoals het Gooi hoog is, lijken er kansen voor Almere om een bijzonder woonmilieu voor het topsegment van de markt te ontwikkelen. Almere heeft de ruimtelijke mogelijkheden om een dergelijk woongebied op grote schaal te ontwikkelen. Overgooi biedt ruimte voor ongeveer 950 woningen. Elders in de noordvleugel van de Randstad is daarvoor onvoldoende ruimte beschikbaar.

Het gereedkomen van de A27 en het streven naar een alzijdige ruimtelijke oriëntatie van Almere vormen mede aanleidingen om de ontwikkeling van Overgooi ter hand te nemen. Tevens wordt met het realiseren van Overgooi beoogd op indirecte wijze de werkgelegenheid te stimuleren. Met het aanbod van zeer ruime kavels in Overgooi wordt een aantrekkelijke woonomgeving geboden voor “kapitaalkrachtige” mensen.

Het structuurplan Almere-Overgooi is als volgt opgebouwd. Het juridisch en planologisch kader zijn in hoofdstuk twee beschreven. Vervolgens wordt het programma toegelicht in het derde hoofdstuk. De beschrijving van de bestaande situatie, de analyse en de randvoorwaarden en uitgangspunten komen aan bod in hoofdstuk vier: ‘Ruimtelijk kader’. Het stedenbouwkundig plan wordt uiteengezet in hoofdstuk vijf. Na een beschrijving op hoofdlijnen worden een aantal bijzondere aspecten uit het plan toegelicht.

Op basis van het Voorontwerp structuurplan Overgooi heeft inspraak en overleg plaatsgevonden. In paragraaf 6.1 en 6.2 komen de resultaten van respectievelijk de inspraak en het vooroverleg ex art 10 Bro aan de orde. Naar aanleiding van deze reacties is het Ontwerp Structuurplan op enkele details aangepast.

In hoofdstuk 7 worden reacties gegeven op de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het Ontwerp Structuurplan Overgooi. In Bijlage 3 treft men het Raadsbesluit ter vaststelling van het voorliggende Structuurplan Almere-Overgooi.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het Ontwerp structuurplan betreft de verhoging van de dichtheid van de woningbouw. In plaats van circa 850 zullen er circa 950 woningen in het plangebied gerealiseerd worden.



2



# 2 Juridisch en planologisch kader

## 2.1 Vigerende plannen

### 2.1.1 Streekplan Flevoland (maart 1993)

Het plangebied Overgooi heeft op de streekplankaart een agrarische functie. Het voorliggende plan voor woningbouw is hiermee dus niet in overeenstemming. Inzake bevolking en woningbouw is het beleid van de provincie echter gericht op "het voorzien in de eigen woningbehoefte binnen de provincie en, met name in het zuidelijk deel van de provincie, een opvangfunctie te vervullen voor woningzoekenden van elders. Dit met inachtneming van een voldoende ruimtelijke kwaliteit". De ontwikkeling van Overgooi voor woningbouw op zeer ruime kavels in een zeer hoge prijsklasse past binnen deze algemene beleidsdoelstelling. Immers in de aangrenzende provincies zijn er geen ruimtelijke mogelijkheden voor een dergelijke ontwikkeling, terwijl er wel vraag naar is. Tevens past de ontwikkeling van Overgooi in het streven naar woonmilieudifferentiatie binnen Flevoland en Almere.

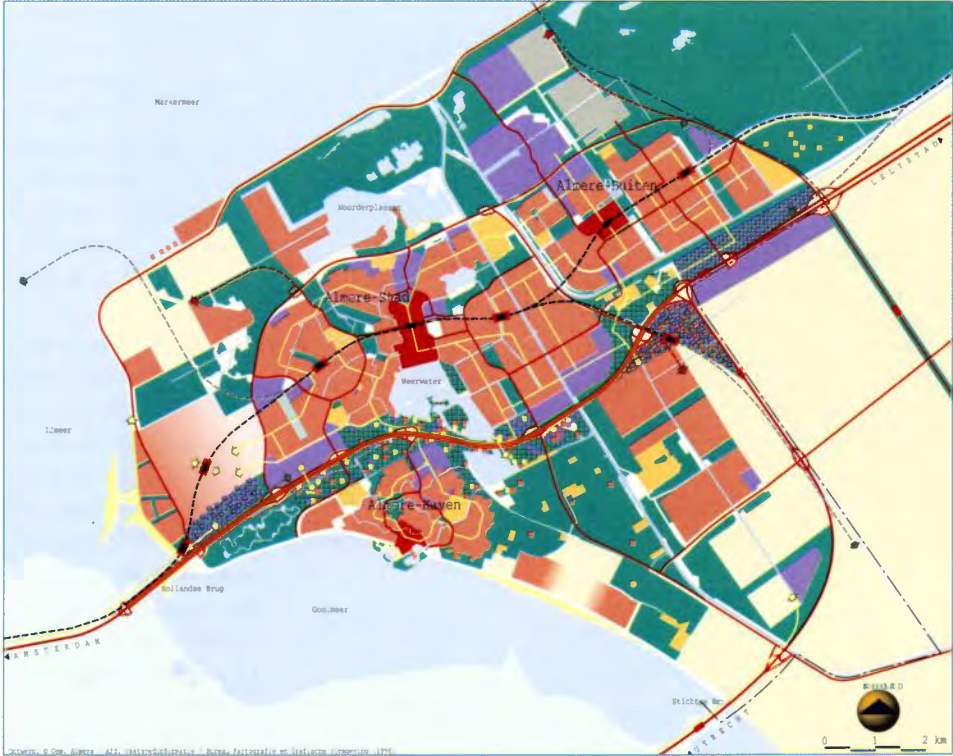
### 2.1.2 Structuurplan Almere (oktober 1983)

Voor het plangebied Overgooi is het Structuurplan Almere (1983) het vigerende structuurplan. Dit structuurplan vormt de basis voor de groei van Almere naar uiteindelijk 250.000 inwoners. Het wonen wordt geconcentreerd in de kernen Almere-Haven, Almere-Stad en Almere-Buiten. Voor de lange termijn zijn op de structuurplankaart reserveringen aangegeven voor toekomstig stedelijk gebied ten oosten en ten westen van Almere-Stad. Dit zijn nu respectievelijk Almere-Hout, Almere-Poort en Almere-Pampus.

Het plangebied Overgooi maakt deel uit van het gebied "Oostrand" dat in het structuurplan Almere aangewezen is als landbouwgebied met een permanent karakter. De planperiode waarop dit structuurplan betrekking heeft loopt nu ten einde. Recent heeft de gemeenteraad voor het schaalniveau van de gehele gemeente de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 vastgesteld (zie 2.2). Deze nota heeft echter geen juridische status in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

### 2.1.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied van het structuurplan Overgooi is het bestemmingsplan Oostrand (goedgekeurd op 9 november 1983) van toepassing. Het grootste deel van de gronden heeft de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden. Alleen de gronden tussen de Meentweg en het Stevenspad hebben de bestemming bos. Per agrarisch bouwperceel mag 10.000 m<sup>2</sup> aan gebouwen opgericht worden en één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen.



3

#### 2.1.4 Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)

Als eerste stap naar verwerving van het gebied heeft de gemeenteraad van Almere 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, vanaf 15 maart 1997. Op basis van het ontwerp structuurplan is met een collegebesluit dit voorkeursrecht verlengd voor een periode van 5 maanden. Gelijktijdig met de vaststelling van dit structuurplan op 8 juli 1999 is het voorkeursrecht verlengd voor een periode van 2 jaar.

## 2.2 Beleidskader gemeente Almere

### 2.2.1 ROSA

De raad van de gemeente Almere heeft op 6 februari 1997 ingestemd met de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere (ROSA) 2015.

Uitgangspunt voor deze ontwikkelingsstrategie is het besluit van de gemeenteraad (december 1995) om onder voorwaarden de groei van Almere ook na 2005 in principe voort te zetten. Almere is inmiddels niet meer de satelliet van Amsterdam, maar heeft langzamerhand een positie verworven als zelfstandig stadsgewest in de noordvleugel van de Randstad. Almere zal bewoners en bedrijven aantrekken vanuit verschillende regio's. Het aanbod van woon- en werkmilieus zal voldoende gedifferentieerd moeten zijn, zodat ze voor vestigers uit alle windstreken aantrekkelijke mogelijkheden bieden. Om de voorwaarden te scheppen voor een optimale ontwikkeling van Almere worden in deze nota een aantal strategische projecten voorgesteld.

- A6: Stadscorridor met onder andere het stadspark Almerebos
- Noordflank: Groene band en settlements
- Westflank: Almere Strandpoort
- Oostflank: Almere-Hout, commerciële zone, Centre of Excellence, Overgooi, parkway N30/A30

Daarnaast is de zorg voor de bestaande stad als aandachtspunt geformuleerd. Gezamenlijk moeten deze projecten bijdragen aan het vergroten van de stedelijke diversiteit en aan de alzijdige regionale oriëntatie van Almere.

### *Overgooi*

De ontwikkeling van Overgooi betekent de toevoeging van een exclusief woonmilieu.

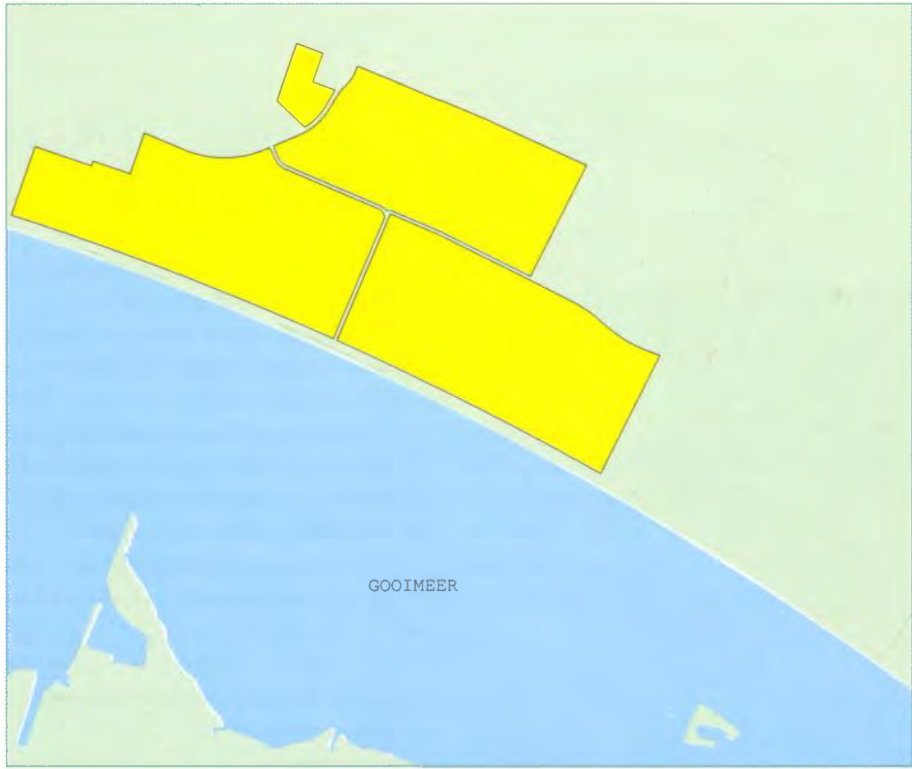
In Almere ontbreekt nog een van de karakteristieke woonmilieus van het Gooi: vrijstaande woningen in lage dichtheid in een lommerrijke setting. Verwacht wordt dat de vraag naar dergelijke woonmilieus hoog blijft. In het Gooi en aangrenzende regio's ontbreken de ruimtelijke mogelijkheden voor een substantiële woningbouwontwikkeling in een dergelijke lage dichtheid.

De ontwikkeling van Overgooi kan tevens bijdragen aan de versterking van het draagvlak van de voorzieningen in Almere-Haven.

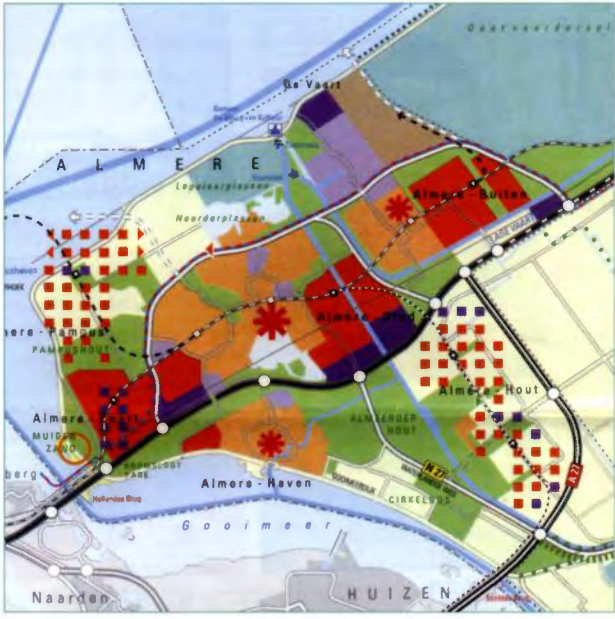
4 WVG-gebied (Wit Voorkeursrecht Gemeenten)

5 Streekplan Provincie Flevoland 1993

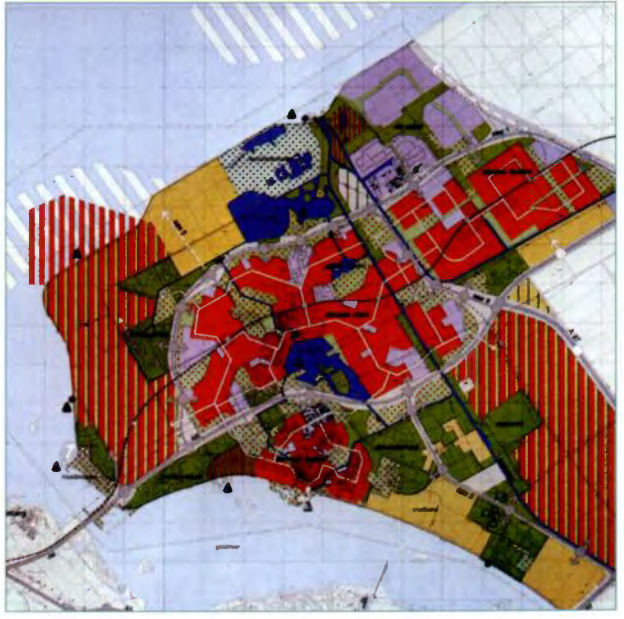
6 Structuurplan Almere 1983



4



5



6

### 2.2.2 Woningbouwprogrammering

De gemeente Almere kent een systeem van woningbouwprogrammering met voortschrijdende vijfjaarlijkse woningbouwplannen. Deze plannen worden uitgewerkt in jaarschijven en projectoverzichten. In de woningbouwplannen wordt de woningbouwproductie uitgesplitst naar marktsegmenten. De indeling in marktsegmenten is gebaseerd op onder meer de woningtypologie, kavelgrootte en prijsklasse. Segment 0 is het duurste segment. Dit segment betreft zeer grote geschakelde of (half)vrijstaande woningen op bijzondere locaties in de prijsklasse vanaf f 500.000,-. Dit segment 0 wordt niet opgenomen in de woningbouwprogramma's van de "reguliere VINEX-bouwfronten", maar is bedoeld voor bijzondere projecten, zoals Overgooi. Het type woningen dat men in Overgooi beoogt te ontwikkelen is zeer exclusief, het gaat om zeer grote kavels en grote vrijstaande villa's. Gelet op deze zeer specifieke kenmerken vormt de woningbouw in Overgooi in feite een heel apart segment, dat niet geheel aansluit bij de bestaande indeling van produktsegmenten en zich ook moeilijk laat programmeren.

Uit onderzoek (KOLPRON, 1997) is naar voren gekomen dat de vraag naar woningen in het topsegment, te schatten valt op ca. 75 - 100 woningen per jaar.

## 2.3 Procedure Structuurplan Overgooi

In het najaar van 1998 heeft het Voorontwerp Structuurplan Overgooi ter inzage gelegen. In hoofdstuk zes van dit Structuurplan Overgooi wordt verslag gedaan van de reacties uit de inspraakprocedure ex art. 6a WRO en van het overleg ex art. 10 Bro. Met redenen omkleed is aangegeven op welke wijze de reacties al dan niet hebben geleid tot bijstelling van het Ontwerp Structuurplan.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 09-02-1999 met het Ontwerp Structuurplan ingestemd en het Ontwerp Structuurplan gedurende vier weken formeel ter inzage gelegd (art. 8 WRO). Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk zijn zienswijze over het Ontwerp Structuurplan naar voren brengen. Vervolgens is het Structuurplan door de gemeenteraad op 8 juli 1999 vastgesteld en is het plan ter kennisneming gestuurd aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Flevoland.

Hierna volgt de procedure van het bestemmingsplan.



7

# Programma

## 3.1 Wonen

De gemeente Almere streeft naar meer differentiatie tussen de woonmilieus. In Overgooi wordt beoogd een woongebied te ontwikkelen voor het topsegment van de markt. Het accent dient daarbij te vallen op vrijstaande villa's in de topprijsklasse. In Almere zijn woningen in dit prijssegment nu nog niet aanwezig. In de regio treft men concentraties van woningen in deze prijsklasse aan in de oudere woonmilieus in het Gooi en langs de binnenduinrand. In nieuwe woongebieden komt dit segment alleen in zeer kleine aantallen voor. In het plangebied Overgooi is ruimte voor zo'n 950 woningen in het topprijssegment. Door KOLPRON Consultants(1997) is de haalbaarheid van dit woningbouwprogramma bevestigd.

### *Woningmarkt*

Tot op heden is het aanbod van dure woningen in Almere uiterst gering. In Almeerderhout zijn 500 woningen gerealiseerd in de prijsklasse f 500.000,- tot f 900.000,-, met een kavelgrootte van 700-800m<sup>2</sup>. Zowel wat betreft prijsklasse en grootte van de kavels komt Overgooi nog ruim boven het segment in Almeerderhout te liggen. De vraag vanuit Almere naar woningen in het topsegment wordt geschat op circa 20 woningen per jaar. Een aanzienlijk deel van de vraag zal, evenals dat voor andere woonwijken in Almere geldt, vanuit de noordvleugel van de Randstad komen.

Terwijl in de noordvleugel van de Randstad de vraag naar woningen in het topprijssegment relatief groot is, is het aanbod in de omgeving van Amsterdam, het merendeel van de Groene Hart gemeenten, de regio's Gooi- en Vechtstreek, Eemland en West-Veluwe, gering. In die regio's zijn er ook nauwelijks nog bouw mogelijkheden voor woningen in het topsegment. De enige ontwikkeling die voor Overgooi concurrerend zou kunnen zijn, is de "Golf- en Countryclub Harderwold" te Zeewolde. Dit plan omvat 570 zeer luxueuze woningen op kavels van ruim 500 m<sup>2</sup>, 750 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup>, met een prijsniveau vanaf f 500.000,-. Deze kavels zijn echter wel aanmerkelijk kleiner dan in Overgooi.

Vanwege het restrictieve woningbouwbeleid in de omringende woongebieden, worden bovendien de prijzen opgedreven. De prijs-kwaliteitsverhouding heeft zich hierdoor in Almere gunstig kunnen ontwikkelen.

Gelet op het matige imago van Almere als woonplaats voor de doelgroep van Overgooi is het van groot belang dat zeer ruime kavels van circa 2.000 m<sup>2</sup> met een concurrerende m<sup>2</sup>-prijs in een aantrekkelijke landschappelijke setting, aangeboden worden. Vooral het snel tonen van de toekomstige landschappelijke hoofdstructuur in het woongebied is essentieel om een wervend imago te vestigen.

De vraaganalyse van Kolpron resulteert in een raming van de vraag naar zeer dure woningen van ongeveer 75-100 woningen per jaar, waarvan 10-35 woningen per jaar vanuit Almere. De omvang van de vraag in dit dure segment is echter sterk afhankelijk van het consumentenvertrouwen, de koopkrachtontwikkeling, de finan-

8 *Almeerderhout kavelgrootte*  
700-800m, Overgooi kavelgrootte  
minimaal 2000m

9 *Watersport op het Gooimeer*

10 *Recreatieve routes*



8



9



10



cieringsvoorwaarden en de vraag-aanbod-verhouding in de omliggende woningmarkten. Thans zijn de omstandigheden voor ontwikkeling van woningbouw in deze 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 te realiseren is het van groot belang dat bij tegenvallende conjunctuur niet wordt uitgeweken naar goedkopere woningbouw in Overgooi.

#### ***Kwalitatieve uitgangspunten woningbouw***

Het ontwikkelen van een grootschalig luxueus woongebied zoals Overgooi impliceert dat er hoge eisen gesteld worden aan de kwaliteit van de woonomgeving. De gehele ontwikkeling van Overgooi (circa 950 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. Aan de hand van een analyse van enkele referentiemilieus is een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de stedenbouwkundige- en landschappelijke ontwikkeling voor de woningbouw in het plangebied. Om de exclusieve uitstraling te waarborgen moet veel aandacht geschonken worden aan de kwaliteit van de openbare ruimten. Aanbevolen wordt ook om in eerste instantie alleen vrijstaande woningen toe te staan. In een later stadium kunnen in beperkte mate eventueel andere woonvormen ontwikkeld worden.

Potentiële bewoners hechten grote waarde aan een mooie grote woning, een grote tuin, veel natuur in de omgeving, privacy en rust. De wijk dient ruim opgezet te zijn en tussen naburige woningen dient voldoende afstand te zijn. Om de gewenste rust in het woongebied te kunnen garanderen zijn vrijwel alle andere functies binnen het woongebied ongewenst.

De karakteristieken van het gebied: het open polderlandschap, de dijk en de bossen aan de randen van het gebied bieden mogelijkheden voor het ontwikkelen van een exclusief woongebied met een eigen identiteit.

### **3 . 2   W e r k e n**

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

### **3 . 3   V o o r z i e n i n g e n**

De ongeveer 950 woningen in Overgooi bieden onvoldoende draagvlak voor detailhandelsvoorzieningen. Voor dagelijkse boodschappen zijn goede verbindingen met Almere-Haven daarom vereist. Daarnaast is het stadscentrum via de Waterlandseweg ook goed bereikbaar per auto.

Ook voor een basisschool is het draagvlak volgens de huidige normen net niet voldoende. In het plan zal een reservering opgenomen worden, die op termijn benut kan worden voor onderwijs of voor andere sociaal-culturele functies.

### **3 . 4   R e c r e a t i e**

De voornaamste recreatieve voorzieningen in het plangebied zijn de routes voor wandelaars, fietsers en ruiters. In de directe omgeving ligt de 27 holes golfbaan Almeerderhout, een manege en zijn er natuurlijk de mogelijkheden voor watersport op het Gooimeer.

Verder is het te verwachten dat sommige bewoners op eigen terrein een tennisbaan of een zwembad aanleggen.



11

# 4 Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van het plangebied en van de ontwerp-opgave voor Overgooi geschetst. Eerst wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten van de huidige situatie en het grondgebruik. Hierbij wordt nadrukkelijk ook de omgeving van het plangebied betrokken. Vervolgens geeft paragraaf 4.2 een beschrijving van de technische aspecten en randvoorwaarden die van belang zijn bij de ontwikkeling van Overgooi. Het hoofdstuk besluit met de visie op de ontwerp-opgave.

## 4.1 Karakteristieken van het plangebied en de omgeving

### 4.1.1 Situatie

Het toekomstig woongebied Overgooi ligt ten oosten van Almere-Haven. Het plangebied 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 aan de zuidzijde. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 276 hectare.

### *Ligging ten opzichte van Almere-Haven*

Aan de westzijde van het plangebied is er een bufferzone tussen Overgooi en Almere-Haven. Een sterke ruimtelijke samenhang tussen Overgooi en Almere-Haven wordt niet beoogd. Bij de ontwikkeling van Overgooi gaat het om het realiseren van een exclusief woonmilieu, dat géén deel uitmaakt van Almere-Haven. De bufferzone zorgt voor een duidelijke fysieke scheiding tussen Almere-Haven en Overgooi.

Aan de oostzijde van Almere-Haven zijn er ook plannen voor woningbouw. Het betreft woningen in het middeldure en duurdere segment van de Almeerse woningmarkt (tot circa f 400.000,-).

De verkeersdeskundige relatie tussen Overgooi en Almere-Haven zal in het kader van het ontwikkelingsplan nader worden onderzocht. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is enerzijds de gewenste verbinding van Overgooi met de voorzieningen in Almere-Haven en anderzijds het voorkomen van sluipverkeer vanuit Almere-Haven, door Overgooi. Het uitgangspunt in de ontwikkelingsplannen Kustzone en Oostrand voor Revitalisering van Almere-Haven is, dat de verkeersbelasting op ontsluitingswegen in bestaande woonwijken niet boven de 2000 motorvoertuigen per etmaal zou mogen komen. Eén en ander zal nader worden onderzocht.

Inzake het gebruik van voorzieningen zullen er functionele relaties zijn tussen Overgooi en Almere-Haven. Enerzijds zullen bewoners van Overgooi voor detailhandel en bepaalde voorzieningen gebruik gaan maken van het aanbod in Almere-Haven. Dit zal vergroting van het draagvlak voor de voorzieningen in Almere-Haven betekenen. Omgekeerd zullen bewoners van Almere-Haven gebruik gaan maken van onder andere de recreatieve routes door Overgooi.

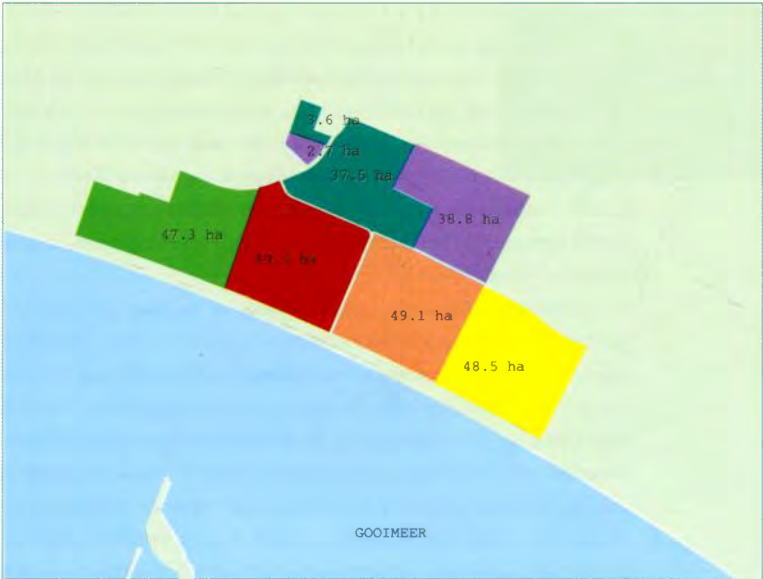
### *Landschappelijke kwaliteiten*

Overgooi is gelegen te midden van landschappelijke elementen van formaat. Het

- 12 Plangebied Overgooi
- 13 Zes agrarische bedrijven
- 14 Hoofdrichtingen in het polderlandschap
- 15 Richtingen in het ontwerp
- 16 Zichtlijnen in het landschap
- 17 Positionering van de vaargeul



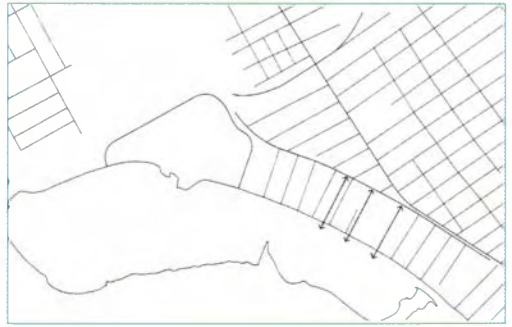
12



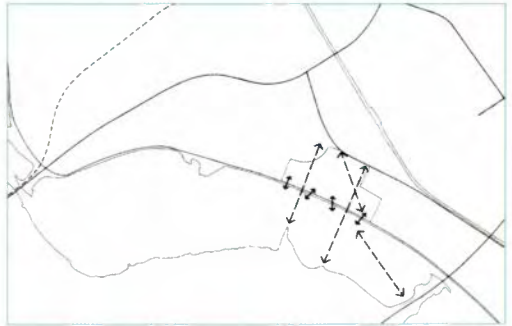
13



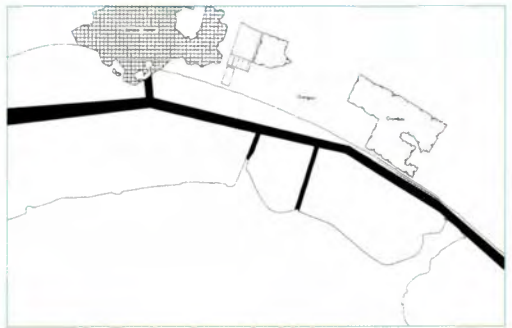
14



15



16



17

wordt omgeven door het Waterlandse Bos, het Cirkelbos en het Gooimeer. De landschappelijke kenmerken van het plangebied en de directe omgeving bepalen voor een belangrijk deel de ruimtelijke kwaliteit en de karakteristiek van Overgooi in de toekomst. De bosgebieden aan de west- en oostzijde zijn verschillend van karakter. Aan de westzijde ligt een uitloper van het Waterlandse Bos, dit deel van het bos wordt gekenmerkt door open plekken en wordt doorsneden door paden en lanen. Aansluitend bij het Waterlandse Bos ligt een volkstuinten-complex de "Waterlandse Tuinen" met ten zuiden hiervan een gebied met nutstuinen, de "Windhoek" genaamd. Ten westen van deze twee tuinencomplexen ligt de groene oostrand van Almere-Haven. Deze ruimtelijke opbouw maakt dat dit bosgebied aan de westzijde van het plangebied als geheel een gevarieerd beeld en een kleinschalig karakter heeft.

Het Cirkelbos aan de oostzijde is groot-schaliger van opzet. Opvallend in de plattegrond van dit bos zijn de verspreid liggende cirkels. Deze ervaart men nu nog nauwelijks, omdat de cirkelvormen slechts als route betekenis hebben. Uitgangspunt bij het ontwerp van het bos was, de betekenis van de cirkels in de toekomst. In een meer volgroeide staat bieden deze te zijner tijd een betekenisvolle ruimte voor het opnemen van bijzondere ontwikkelingen en functies in het bos.

Aan de zuidzijde van het plangebied is er een sterke ruimtelijke begrenzing door de Gooimeerdijk. De dijk kruin ligt enkele meters hoger dan het poldergebied. Door de openheid is de dijk in de huidige situatie duidelijk waarneembaar vanaf de

Waterlandseweg. Hier wordt de karakteristiek van het polderlandschap bevestigd: witte zeilen steken boven de groene dijk uit.

### ***Richtingen en zichtlijnen in het landschap***

Opvallend is de openheid van het gebied door het geringe aantal boerderijen en het vrijwel ontbreken van opgaande beplanting. Hierdoor bestaan er vele uitzichten en doorzichten. Vanaf de Gooimeerdijk heeft men uitzicht over het Gooimeer, op de haven van Huizen en op de oever van het oude land. Vanaf bepaalde punten op de dijk is ook de Stichtse Brug te zien.

Kenmerkend voor het plangebied is de verkavelingsrichting loodrecht op de dijk. Hierin is een licht waaierende vorm te herkennen die voortkomt uit de uitbuijende lijn van de Gooimeerdijk. Bij de Waterlandse Tocht ligt de breuklijn met de hoofdrichting in het polderlandschap, deze wordt bepaald door de Hoge Vaart en de Lage Vaart. De uitzichten, zichtlijnen en richtingen in het gebied geven richting aan de ruimtelijke structuur van het toekomstig woongebied.

### ***Ontsluiting van het plangebied***

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Waterlandseweg en vanaf de Gooimeerdijk ter plaatse van de Manegeweg, de Maatweg en de Musweg. De Waterlandseweg vormt de verbinding tussen de Stichtse Brug en de A6 en met Almere Stad. Karakteristiek is het contrast tussen de twee bestaande wegen in het plangebied: de Meentweg en de Maatweg/Meesweg. De Meentweg is een mooie gebogen laan die vanaf de Waterlandseweg het gebied voor de auto ontsluit. De laan loopt dood

op de entree van de Waterlandse Tuinen en Windhoek. De Maatweg/Meesweg is een smalle niet beplante landweg die het plangebied in de lengterichting doorsnijdt. De Meesweg voert door het Cirkelbos en ontsluit ook het landbouwgebied aan de oostzijde van het bos. Daarnaast is er de route over de dijk. Deze route biedt uitzicht over het Gooimeer en aan de polderzijde biedt deze route uitzicht over het plangebied met de bosranden. In de toekomst wordt hier de aantrekkelijke situering van Overgooi duidelijk, een woongebied gevat tussen het Gooimeer en de grote boscomplexen in de omgeving.

## **4.1.2 Huidige functies**

### ***Landbouw***

In het plangebied zijn momenteel zes agrarische bedrijven gevestigd. De grootte van de bedrijven varieert tussen de veertig en vijftig hectare. Het agrarisch gebruik is verschillend: akkerbouw, veeveelt en tuinbouw. De Gooimeerdijk wordt soms aan de polderzijde begraaasd door schapen.

### ***Recreatie***

Het huidig recreatief gebruik binnen het plangebied is beperkt tot het gebruik van vooral de Maatweg/Meesweg als recreatieve route tussen Almere-Haven en het Cirkelbos. De randen van het gebied en de directe omgeving kennen echter wel een recreatieve waarde.

In de omgeving van Overgooi ligt een netwerk van recreatieve routes. Er zijn goede fietsroutes naar Almere-Haven via de Meentweg en een vrijliggend fietspad aan de waterzijde van de dijk leidt naar de havenkom. De omliggende bossen hebben naast een uitgebreid netwerk van fietsroutes ook ruiterroutes.

18 Agrarisch gebied

19 Cirkelbos

20 Waterlandse Tuinen

21 Meentweg



18



19



20



21

De gevestigde recreatieve functies in de omgeving zijn de eerder genoemde Waterlandse Tuinen en Windhoek. Windhoek bevat naast nutstuinen ook paardenweiden. Aan de westzijde van de Manegeweg is een manege gevestigd. Het Gooimeer is een belangrijke watersportvoorziening. In Huizen en Almere zijn jachthavens. In het Cirkelbos is een camping aanwezig. Aan de Kemphaanweg vindt men de Kemphaan, een stadslandgoed in ontwikkeling. In aansluiting op de reeds aanwezige voorzieningen kunnen nieuwe initiatieven ontwikkeld worden, bijvoorbeeld in de ruitersportsfeer. Ook de vestiging van een bijzondere voorziening past binnen het karakter van Overgooi, bijvoorbeeld een trouwkaas. Positionering van deze vestigingen in het netwerk van routes ligt voor de hand, zodat deze deel uit maken van een recreatief circuit. Het Waterlandse Bos vormt in het recreatieve systeem een belangrijke schakel. Van hieruit zijn er goede verbindingen met de bosgebieden verderop in Almere en naar de verschillende bestaande en toekomstige stadsdelen. Naar het noorden toe is er de verbinding met het Weerwater. Langs beide oevers leiden aantrekkelijke routes naar het centrum van Almere-Stad. Naar het westen toe is er de aaneenschakeling van bosgebieden langs de noordrand van Almere-Haven richting het Kromslootpark. Naar het oosten toe zorgt een fietsbrug over de Hoge Vaart voor de verbinding met het toekomstige Almere-Hout.

### **Ecologie**

Binnen het plangebied is er in de huidige situatie geen sprake van bijzondere ecologische waarden. Met de ontwikkeling van Overgooi, als een extensief woongebied met een bijzonder groen karakter, ontstaan er mogelijkheden voor de ontwikke-

ling van een duurzame groenstructuur, die het plangebied overstijgt. Staatsbosbeheer is daarom als eigenaar van de aangrenzende bosgebieden in een vroeg stadium betrokken bij het planproces. Door Staatsbosbeheer is de wens naar voren gebracht om de bossen aan de westen oostzijde van het plangebied met elkaar te verbinden. Het doel van deze verbinding is dat deze zowel een ecologische als recreatieve betekenis kan krijgen. De ecologische betekenis kan liggen in een waterrijke verbinding als toevoeging op het bosmilieu. Als referentie voor een waterrijke verbinding geldt de zogenaamde "beek" in het Cirkelbos. Dit is een kwelsloot die het bos diagonaal doorsnijdt, vanaf de dijk richting de Waterlandse Tocht. De beek bevat schoon water en heeft een redelijke stroomsnelheid. De recreatieve betekenis is gelegen in een goede ontsluiting van het Cirkelbos. Dit is van belang met het oog op de geplande culturele betekenis en transformatie van het Cirkelbos.

### **4.1.3 Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen**

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in voorbereiding, die relevant zijn voor de planvorming voor Overgooi. Het betreft de gemeentelijke plannen in het kader van de revitalisering van Almere-Haven en het structuurplan voor Almere-Hout. Staatsbosbeheer ontwikkelt samen met de initiatiefnemers van het project Bosland een plan voor de revitalisering van het Cirkelbos.

### **Revitalisering Almere-Haven**

Momenteel wordt er gewerkt aan de plannen voor revitalisering van Almere-Haven. Het spreekt vanzelf dat deze

plannen worden afgestemd op de plannen voor Overgooi en omgekeerd.

### **Ontwerp structuurplan Almere-Hout**

Dit plan verkeert momenteel in een zeer pril stadium van ontwerp. Uit de eerste ruimtelijke verkenningen blijkt dat bij de oriëntatie van het toekomstige stadsdeel Almere-Hout de Hoge Vaart en het Waterlandse Bos een belangrijke rol gaan spelen. In het kader van de landschappelijke verankering van Overgooi ontstaan hierdoor kansen. Er zijn nu twee bestaande verbindingen naar de overzijde van de vaart. Er ligt een fietsbrug in het verlengde van de Lange Wetering en de Vogelweg geeft aansluiting op de Waterlandseweg met in het verlengde daarvan het Cirkelbos. Wellicht dat hier een route aan toegevoegd gaat worden, het verlengde van het Kemphaanpad naar de golfbaan in Almere-Hout. Hierdoor zou er een lange lijn door het Waterlandse Bos richting Overgooi ontstaan, eindigend op de dijk met uitzicht over het Gooimeer. Voor het landbouwgebied ten oosten van het Cirkelbos wordt een bestemming als bedrijventerrein overwogen.

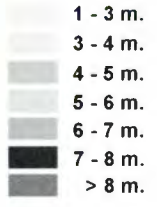
### **Initiatief Bosland**

Staatsbosbeheer ontwikkelt momenteel samen met de initiatiefnemers van "Bosland" een plan voor de volgende levensfase van het Cirkelbos. Bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het bos voor de recreant zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Het initiatief Bosland voorziet in de transformatie van het bos naar een bos met een meer culturele bestemming. De gemeente Almere ondersteunt dit initiatief. Voor Overgooi betekent het initiatief Bosland een verrijking van het bijzondere karakter van dit woongebied.

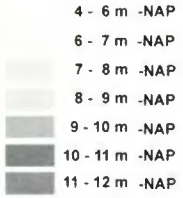
- 22 Dikte Holocene
- 23 Begindiepte Pleistoocen
- 24 Isohypsien
- 25 Kwelsloot in het Cirkelbos



22



23



24



## 4.2 Technische aspecten en randvoorwaarden

### 4.2.1 Bodem en waterhuishouding

De bodem in Almere bestaat uit slappe klei- en veenlagen, het Holocene. Dit pakket rust op een zandpakket, het Pleistoceen. De dikte van de afsluitende holocene laag bedraagt 2,00 tot 5,00 meter. Het holocene pakket bemoeilijkt het grondwater om als kwel de polder in te komen. In Overgooi is de prognose dat het maaiveld in 2015 op 3,50-3,75 m-N.A.P. zal liggen. De stijghoogte van het grondwater bedraagt 3,50-4,00 m- N.A.P.

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.

De structuur van de polder wordt in hoge mate bepaald door de structuur van de huidige afwatering. Door drainage en kavelsloten wordt het overtollige water in het gebied van zuid naar noord afgevoerd. De ontwatering van het gebied is afgestemd op het huidige gebruik als landbouwgrond, en ligt op 0,50 m. De drainage ligt op 1,10 m tot 1,30 m beneden maaiveld. De maximale afstand tussen de drainage middelen bedraagt in dit deel van de polder 12-24 meter. De maximale lengte bedraagt 250 meter. Het gebied watert af op de Waterlandse Tocht. Deze heeft een peil van 5,20 m – N.A.P. De kwel nabij het Cirkelbos wordt opgevangen in een beek. Deze voert het water diagonaal door het bos af naar de Waterlandse Tocht.

De kwaliteit van het grondwater in het plangebied is relatief goed en wijkt daarmee af van de kwaliteit die veelal elders in Almere wordt aangetroffen. Er is sprake van een relatief laag chloride-, fosfaat-, ijzer- en ammoniumgehalte. Ook de dijkskwel is van goede kwaliteit.

De kwantiteit van het kwellende water dient nader te worden onderzocht. De kwantiteit is afhankelijk van het holocene dekpakket. Op enkele plaatsen in het plangebied is deze vrij dun, namelijk circa twee meter. Door het juist instellen van het waterpeil, gecombineerd met de situatie van lokaal ophogen kan waarschijnlijk een relatief goede waterkwaliteit worden gerealiseerd.

### 4.2.2 Bouwrijpmaken

Het toekomstig woongebied wordt gezien de extreem lage woningdichtheid niet integraal met zand opgehoogd. Verder past deze methode niet in het beoogde landschappelijke karakter van het woongebied. De grond onder de wegen die een hoofd functie in het verkeerssysteem krijgen, wordt vervangen door zandcunetten. Dit is noodzakelijk om voldoende draagkracht en een goede ontwatering te kunnen garanderen.



26 *Weide*

27 *Manege*

28 *Gooimeerdijk*



26



27



28

#### 4.2.3 Riolering

Gezien de lage woningdichtheid van het woongebied en dus de geringe hoeveelheid verhard oppervlak, lijkt het haalbaar het regenwater zoveel mogelijk via de bodem af te voeren, dit draagt bij aan het realiseren van een landschappelijk karakter van het woongebied. De mogelijkheid moet echter bestaan om piekafvoer via de riolering af te voeren. Door een deel van het verhard oppervlak aan te sluiten op de regenwaterriolering en ook drainage hieraan te koppelen, kan de afvoercapaciteit worden vergroot. Het verdient aanbeveling bewoners op eigen terrein drainage te laten aanbrengen. De gemeente biedt de bewoners de mogelijkheid drainage-water af te voeren.

De wijze waarop het vuilwater wordt afgevoerd wordt sterk bepaald door de fasering en de uiteindelijk te bereiken woningdichtheid. Vooralsnog wordt in Overgooi uitgegaan van een inzamelsysteem onder vrijverval per cluster(s) van woningen. Het transport van het afvalwater vindt plaats door een systeem van gemalen en persleidingen. Dit systeem biedt tevens een grote mate van flexibiliteit tijdens de realisatiefase. In de eerste fase van de ontwikkeling van Overgooi zal het afvalwater tijdelijk via Almere-Haven worden afgevoerd. Later vindt afvoer plaats via Almere-Hout. Het tijdstip van deze omschakeling hangt af van het tempo van de ontwikkelingen in Almere-Haven, Almere-Hout en van Overgooi zelf.

#### 4.2.4 Nutsvoorzieningen

##### **Energie**

Op basis van nader te formuleren uitgangspunten zullen nutsbedrijven worden uitgenodigd een voorstel te doen voor aanleg van voorzieningen voor elektriciteit en warmte in Overgooi.

##### **Kabels en leidingen**

Er wordt in het algemeen gestreefd naar een bundeling van leidingensystemen van de hoogste orde. Een dergelijk hoofdleidingstracé wordt bijvoorbeeld gekoppeld aan een hoofdautoweg of een hoofd fietsroute. In de zuidelijke berm van de Waterlandseweg liggen hoofdtransportleidingen. Verder ligt er langs de (oude) Waterlandseweg een leidingstracé van de hoogste orde. Binnen het plangebied liggen leidingtracés langs de Meentweg, Maatweg en de Meesweg.

De leidingtracés noodzakelijk voor de warmtevoorziening zijn afhankelijk van het nog te kiezen systeem. De mogelijkheid bestaat 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.

Voor de telefoon en centrale antenne inrichtingen liggen er tracés langs de Waterlandseweg en de Meentweg waarop aangesloten kan worden.

##### **Gebouwde voorzieningen**

Voor het hoofdrioleringsstelsel zijn rioolgemalen en persleidingen noodzakelijk. Bij het telefoonnet hoort de plaatsing van een telefoonhuisje. Ten behoeve van

de elektriciteitsvoorziening zijn naar verwachting enige transformatorstations noodzakelijk. Bij de warmtevoorziening hoort de plaatsing van een gasreducerstation of andere ruimten voor warmtelevering afhankelijk van het te kiezen systeem.

#### 4.2.5 Milieu-aspecten

##### **Gooimeerdijk**

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

##### **Geurhinder manege**

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

##### **Geluidshinder Waterlandseweg**

De verkeersintensiteit op de Waterlandseweg blijft ook in de toekomst naar verwachting hoog. Met de openstelling van de A27 wordt de weg op de korte termijn ontlast. Echter met de verdere stedelijke ontwikkeling van Almere, waaronder

29 Karakteristiek element in het referentiemiheu



29

30 Karakteristiek element in het referentiemiheu



30

31 Karakteristiek element in het polderlandschap



31

Overgooi, neemt de verkeersintensiteit toe. Dit maakt het noodzakelijk in het plan een geluidsbuffer op te nemen. De bijbehorende geluidscontour ligt 185 meter uit de as van de Waterlandseweg. Indien binnen deze zone woningbouw gesitueerd wordt zijn er geluidwerende voorzieningen noodzakelijk.

### ***Geluidshinder Gooimeerdijk-oost***

In de toekomst is het wellicht noodzakelijk dat de Gooimeerdijk opengesteld wordt voor het autoverkeer. De 50dB(A) contour komt naar verwachting op circa 25 meter uit de as van de weg te liggen. De geluidshinderzone valt hiermee ruim buiten de woongebieden. Immers aan weerszijden van de dijk geldt een zone van 50 meter waarbinnen in principe niet gebouwd gaat worden in verband met de functie van de dijk voor waterstaatsdoeleinden.



## 4.3 Visie op de ontwerp-opgave

In de ontwerp-opgave staat de identiteit van het woongebied gekoppeld aan de mogelijkheden voor landschapsontwikkeling centraal. Allereerst wordt ingegaan op de specifieke kenmerken van de opgave in relatie tot de ruimtelijke karakteristieken van het plangebied en van de omgeving. Een onderzoek naar de ontwikkeling van een duurzame en karakteristieke groenstructuur heeft geleid tot vier ruimtelijke modellen voor de opzet van Overgooi. Dit hoofdstuk besluit met het ruimtelijk concept en de bij de verdere planontwikkeling gehanteerde ruimtelijke uitgangspunten.

### 4.3.1 Identiteit als opgave

Overgooi dient ontwikkeld te worden als een woongebied dat kan concurreren met woonmilieus in het topsegment van de woningmarkt in geheel Nederland. Dit ambitieniveau stelt hoge eisen aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Er moeten randvoorwaarden worden gecreëerd die het mogelijk maken dat Overgooi zich ontwikkelt tot een woongebied met een sterke identiteit, vergelijkbaar met het Gooi en Wassenaar. Essentieel voor een succesvolle ontwikkeling is dat het imago vanaf het begin gevestigd wordt. Een sterke identiteit betekent het ontwikkelen van een hoge en specifieke ruimtelijke kwaliteit met waarden die het plangebied overstijgen.

De referenties van de woongebieden in het Gooi en Wassenaar tonen dat vooral de verankering in grote natuurlandschappen de kwaliteit en de identiteit van deze woonmilieus bepaalt. Voor het Gooi zijn dit de bossen en de heide. Voor Wassenaar is dit de ligging in de binnenduinrand met bossen en aan het strand. 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 oriëntatie mogelijkheden binnen het gebied en karakteristieke landschappelijke elementen binnen het woongebied een rol.

### 4.3.2 Verankering in het cultuurlandschap

Hetgeen de natuurlandschappen betekenen voor het wonen in het Gooi en Wassenaar moet het cultuurlandschap van de polder zijn voor Overgooi. Dit betekent dat het polderlandschap als een tot de verbeelding sprekend fenomeen betrokken moet worden bij het ontwerp van het toekomstige woongebied. Zuidelijk Flevoland kan hierbij opgevat worden als het cultuurlandschap bij uitstek.

33 Verankering van Overgooi in de omgeving

34 Uitzicht over het Gooimeer

35 Verankering in het recreatief netwerk

36 "Natuur" in het polderlandschap



33



34



35



36

### *Overgooi in het landschap van Almere*

Een traditie van natuurbouw heeft bij de inrichting van de polder en de opzet van Almere geleid tot een karakteristiek cultuurlandschap. Het landschap van Zuidelijk Flevoland is een zogenaamd casco-landschap. Dit bestaat uit vier grote landschappelijke eenheden: natuur, een open agrarisch middengebied, een grootschalig bosgebied en het stadslandschap van Almere in het westen. In betrekkelijk korte tijd zijn hier een groot aantal bossen en natuurgebieden van (inter)nationale betekenis tot stand gekomen: de Oostvaardersplassen en het Horsterwold. De natuurgebieden, bossen en stranden van Almere zijn van toenemende regionale betekenis. Almere onderscheidt zich landschappelijk gezien ook door de meren die de stad omgeven: het Markermeer, IJmeer en het Gooimeer.

### *Verankering van Overgooi in het polderlandschap*

De ligging van Overgooi te midden van deze landschappelijke elementen van formaat biedt goede aanknopingspunten voor het ontwikkelen van woningen in het topsegment van de markt. De locatie voor het toekomstig woongebied raakt direct aan de grote eenheden van het polderlandschap: de bossen en het Gooimeer. Overgooi kan hierdoor uiteindelijk deel uit maken van een groter gebied, een landschap dat gekenmerkt wordt door een hoge landschappelijke waarde en ruimtelijke kwaliteit. Deze positie moet zo worden gevestigd dat dit gegeven de identiteit van het woongebied uiteindelijk bepaalt.

Een hechte verankering in het polderlandschap komt tot stand door in de eerste plaats de lange zichtlijnen en de richting van het landschap op te nemen in de hoofdstructuur van het plan. Vervolgens worden de specifieke bodemkenmerken en kansen van het watersysteem ingezet bij het ontwerp. Dit moet leiden tot een karakteristiek bewoond polderlandschap. Kenmerkende polder details mogen in het toekomstig woongebied niet ontbreken. Deze details kunnen ontleend worden aan de positie van het woongebied direct achter de dijk.



37 Model Prairie

38 Model Lanen

39 Model Bos

40 Model Verbinding



37



38



39



40



### 4.3.3

#### Ruimtelijke modellen

Een onderzoek naar de mogelijkheden en ontwikkeling van een duurzame en karakteristieke groenstructuur heeft geleid tot vier modellen voor de ruimtelijke opbouw van het gebied. In deze modellen is de aard en omvang van de groenstructuur onderzocht, die noodzakelijk is voor een goede verankering in de omgeving. De groenstructuur moet tevens een kader bieden waarbinnen de kwaliteit van het wonen zich optimaal kan ontwikkelen. De modellen onderscheiden zich naar omvang en aard van de groenstructuur. Per model wordt aangegeven tot welke specifiek ruimtelijke kwaliteit het model kan leiden. Hierbij zijn ook de financiële haalbaarheid en de mogelijkheden tot beheer getoetst. Verder is de benodigde ontwikkelingstijd van de groenstructuur van belang bij de beoordeling van het model. Hieronder volgt een korte toelichting op de ruimtelijke modellen.

#### *Model 1 Prairie*

Dit model gaat uit van een minimale groenstructuur. Deze bestaat uit het realiseren van de benodigde buffers: de buffer naar Almere Haven (in verband met de geurhinder van de manege) en de geluidszone langs de Waterlandseweg. Het totale oppervlak van deze groene buffers beslaat circa 14 hectare. Binnen het plangebied worden verder geen structurele groenzones aangelegd. Slechts de profielen van de wegen en straten met groene bermten dienen tot het bewerkstelligen van een ruim en groen beeld. Deze keuze leidt tot een maximaal uitgeefbaar gebied ten behoeve van het wonen. De kwaliteit van dit model zal in

sterke mate bepaald worden door de omvang en inrichting van de tuinen. Het ontbreken van een stevige groenstructuur kan bij stagnatie op de woningmarkt leiden tot verdere vertraging van het uitgifte tempo, dit heeft verstrekende gevolgen voor de financiële exploitatie van het gebied. Alhoewel dit gegeven niet is te voorzien en daarmee moeilijk te kwantificeren, kan wel de volgende conclusie worden getrokken: een voorinvestering in een duurzame groenstructuur leidt tot de vereiste hoge ruimtelijke kwaliteit en tevens ook tot vermindering van de financiële risico's.

#### *Model 2 Lanen*

In dit model is naar aanleiding van het voorgaande model gezocht naar een type groenstructuur waarbij met een minimale investering een maximaal effect wordt bereikt. Een structuur van paden en ruime lange lanen geeft allure aan het toekomstig woongebied. Het totale ruimtebeslag van deze investering bedraagt ongeveer 17 hectare. Door een goede en karakteristieke inrichting van deze lanen, kunnen deze bepalend zijn voor de identiteit van het woongebied. De lanen hebben naast een ruimtelijke betekenis ook een infrastructuurfunctie. De groenstructuur wordt gecombineerd met een fijnmazig padenstelsel voor langzaam verkeer. Het nadeel van dit type groenstructuur is dat de kwaliteit pas op lange termijn tot uitdrukking komt. Hierdoor wordt maar ten dele tegemoet gekomen aan het in het eerste model omschreven argument van fasering.

#### *Model 3 Bos*

In dit model wordt midden in het plan-

gebied een bos aangelegd. Dit bos heeft een centrale functie in de openbare ruimte van het woongebied. Met deze investering van ongeveer 40 hectare wordt gezocht naar een groot centraal groenelement als karakteristiek van het toekomstig woongebied. Het bos kan voor een deel ook als park of weide fungeren.

Voordeel van een dergelijk groot groenelement is dat hiermee aansluiting wordt verkregen met de schaal van het landschap in de omgeving. Nadeel van de keuze voor concentratie van het groen is, dat het effect zich beperkt tot de directe omgeving ervan. Bovendien is langs de randen van het plangebied al bos aanwezig en wordt dus met de aanleg van een centraal bosgebied geen nieuw type woonmilieu toegevoegd.

#### *Model 4 Verbinding*

Uitgangspunt van het model verbinding is het ontwikkelen van een groene verbindingzone tussen het Cirkelbos en het Waterlandse Bos. Deze zone dient een zodanige maat te krijgen dat er ook een ecologische verbinding tussen beide bosgebieden tot stand kan komen. Deze verbinding hoeft niet als bos ontwikkeld te worden. Voorgesteld wordt in deze zone een 'beek' op te nemen. Zo krijgt de zone ook een functionele betekenis door hier ruimte voor een waterloop te reserveren die de kwel en ook het regenwater afvoert. Een belangrijk voordeel van dit model is dat de verbindingzone een ruimtelijke betekenis heeft voor een aanzienlijk deel van het plangebied vanwege de enorme lengte van de randen. Het totale ruimtebeslag van deze groenstructuur bedraagt ongeveer 60 hectare.

41 Ruimtelijk Concept

42 Verandering en zonering van Overgooi door landschappelijke verbindingszone

43 Detail in de verbindingszone

44 Compartimentering van Overgooi door brede lanen

45 Allure op termijn



41



42



43



44

#### 4.3.4 Ruimtelijk concept

Bij de beoordeling van de verschillende modellen, is vooral de mogelijkheid tot verankering van het woongebied in het polderlandschap van belang. Hierin ligt immers de voorwaarde voor het ontwikkelen van een sterke identiteit van Overgooi. Het aspect duurzaamheid speelt eveneens een cruciale rol. Het zal duidelijk zijn dat het model "verbinding" in dat opzicht hoog scoort. Met deze groene corridor wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit binnen het woongebied gegarandeerd met een relatief korte ontwikkelingstijd. Daarnaast wordt er een belangrijke ecologische betekenis toegevoegd. Bovendien bestaat de mogelijkheid tot verankering in het netwerk van wandel- en fietsroutes en ruitpaden in de omgeving.

Wat betreft de eisen ten aanzien van het imago en de fasering biedt ook het model "lanen" interessante mogelijkheden. Gekozen is voor een combinatie van deze twee attractieve modellen. Een meer beperkte omvang van de verbindingzone laat voldoende ruimte voor het opnemen van een paden- en lanensysteem. De omvang van de groenstructuur van dit ruimtelijk concept bedraagt 40 hectare. Daarnaast is er ongeveer 14 hectare ten behoeve van de genoemde hinderzones gereserveerd.

#### **Ruimtelijke uitgangspunten bij de planontwikkeling**

Belangrijke uitgangspunten bij de planontwikkeling betreffen: het programma, de wijze van ontwikkeling en de fasering. Hieronder volgt ten aanzien van deze onderwerpen een omschrijving van de bij het stedenbouwkundig plan gehanteerde ruimtelijke uitgangspunten.

#### **1. Programma**

De eerste randvoorwaarde in het kader van het bereiken van het gewenste ambitieniveau van de woonlocatie is de minimale kavelomvang van 2000m<sup>2</sup>. Dit uitgangspunt geldt gedurende de gehele ontwikkelingstijd van het plan, dus ook bij een tijdelijk stagnerende woningmarkt. Uitgaande van deze kavelgrootte kunnen er in Overgooi ongeveer 850 woningen gebouwd worden. Voor het merendeel zullen dit vrijstaande villa's zijn. Een geringe typologische differentiatie is echter in de loop van de ontwikkelingstijd mogelijk.

#### **2. Vroegtijdige verwerving**

Er wordt gestreefd naar een vroegtijdige verwerving van het gehele plangebied. Dit betekent dat er bij het stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgegaan van een volledige ontwikkeling van het gebied tot woongebied. In verband met de mogelijk lange ontwikkelingstijd van het gebied is een goede fasering van de ontwikkeling noodzakelijk.

#### **3. Fasering**

Essentieel voor een succesvolle ontwikkeling van Overgooi is dat het imago vanaf het begin gevestigd wordt. Vooral in de startfase van de ontwikkeling dienen de huidige ruimtelijke begrenzingen benut te worden voor het vestigen van het imago van het woongebied. Dit betekent enerzijds het benutten van het meer kleinschalig karakter nabij de bosranden aan de westzijde. Anderzijds juist het tonen van de weidsheid en openheid van het agrarisch gebied met uitzichten en doorzichten op de dijk en de boscontouren van het Waterlandse Bos en het Cirkelbos. Deze zichtlijnen dienen ook op

termijn, in de meer volgroeide staat van het woongebied, gestalte te krijgen als een belangrijke karakteristiek van Overgooi. Het doorzicht vanaf de Waterlandse weg, de hoofdentree van Overgooi, en de ligging aan het Gooimeer, dus het uitzicht op de dijk, zijn hierbij van essentieel belang.

In verband met het beoogde hoge kwaliteitsniveau van Overgooi is het van belang dat de omgeving van de woningen steeds een 'af' uiterlijk heeft. Een sterke compartimentering van de woningontwikkeling is gewenst. Zowel de verbindingzone als de paden- en lanenstructuur biedt hiervoor goede aanknopingspunten. In ruimtelijke zin ontstaan er overzichtelijke ontwikkelingseenheden van beperkte omvang. Met de ontwikkeling van twee typen groenstructuur wordt zo ook ingespeeld op de problematiek van de fasering. De verbindingzone kent een korte ontwikkelingstijd en de lanen vestigen op de langere termijn de allure van Overgooi.



45



46

# 5 Stedenbouwkundig plan

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan uiteengezet. In de beschrijving op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe de in hoofdstuk 4 benoemde ruimtelijke karakteristiek van Overgooi ruimtelijk is vertaald. In het vervolg van het hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de opbouw van de groenstructuur, de uitwerking van de deelgebieden en de verkeersontsluiting. Tot slot wordt aangegeven hoe de fasering van het gebied zou kunnen verlopen.

## 5.1 Plan in hoofdlijnen

De situering van Overgooi te midden van grote landschappelijke elementen bepaalt de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan. Het plan is erop gericht aan te sluiten bij de huidige en potentiële landschappelijke kwaliteiten. Lange lijnen als fysieke verbindingen en zichtassen leggen verbinding met het omringende landschap: de bossen en het Gooimeer.

### *Groen raamwerk*

De basis voor het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door een openbaar groen raamwerk. Het raamwerk bestaat uit twee elementen: een centraal gesitueerde landschapszone en een stelsel van brede lanen. De totale oppervlakte van dit raamwerk is circa 40 hectare. De landschapszone geleedt het gebied in noord-zuid richting. Deze waterrijke verbindingzone versterkt door haar richting en uitwerking de unieke ligging van het woongebied aan de Gooimeerkust, direct achter de dijk. De lanen accentueren de huidige verkavelingsrichting loodrecht op de dijk en zorgen voor de gewenste compartimentering van het plangebied. De lanen bepalen de positie van Overgooi tussen het Waterlandse Bos en het Gooimeer.

### *Identiteit*

Aan het groene raamwerk ontleent Overgooi haar identiteit en het biedt houvast in de mogelijk lange periode van ontwikkeling. De duurzaamheid van dit raamwerk wordt in belangrijke mate bepaald door de omvang, de duidelijke positionering en begrenzing van dit openbare gebied. Uiteraard zal de kwaliteit van de uitwerking daarbij een belangrijke rol spelen.

Het raamwerk wordt in ruimtelijke en functionele zin versterkt door de aanleg van enkele buitenplaatsen en landgoederen op nader te bepalen locaties. Hierdoor wordt de identiteit van Overgooi in de verschillende ontwikkelingsstadia mede gevestigd.

Deze ruimtelijke hoofdpzet biedt mogelijkheden om in de toekomst aansluiting te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving: richting Almere-Haven, Almere-Hout en de Stichtse Brug.



## Legenda

-  plangrens
-  gemeentegrens / provinciegrens
-  topografische gegevens
-  hoofdontsluiting wegverkeer
-  hoofd fietsroutes
-  reservering ongelijkvloerse fietsoversteek
-  water, polderniveau
-  water, niveau randmeren
-  bestand stedelijk gebied
-  entreegebied
-  woongebied
-  woongebied met verdichte typologie (eventueel met bij de woningen behorende aanleg-mogelijkheid voor boten)
-  woonsfeer landgoed/parklandschap
-  woonsfeer boslandschap
-  woonsfeer open landschap
-  reservering voorzieningen 1 ha, plaats nader te bepalen
-  mogelijkheid vestiging bijzondere voorziening, plaats nader te bepalen
-  mogelijkheid vestiging manege
-  bestand bosgebied
-  bestand landbouwgebied
-  landschapszone
-  bosstrook
-  lanen
-  zichtassen

### Ontwikkelingsgebieden

Binnen het groene raamwerk liggen de ontwikkelingsgebieden. Bij een omvang van de kavels van circa 2000m<sup>2</sup> kunnen er circa 950 woningen worden gerealiseerd. Ook is ruimte gereserveerd voor eventuele voorzieningen. Voorts is er de mogelijkheid tot vestiging van enkele bijzondere functies die aansluiten bij het bijzondere karakter van Overgooi: een manege en bijvoorbeeld een trouwkaasteel. De reservering voor voorzieningen bevindt zich centraal in het gebied, de exacte locatie wordt nader bepaald. De mogelijkheid voor vestiging van een manege/stoeterij is gesitueerd nabij de entree vanaf de Waterlandseweg. De positie van de bijzondere functie hangt af de specifieke eisen die hieraan gesteld worden en het ontwikkelingstempo van Overgooi.

### Woonsferen

Bij de uitwerking van de woongebieden wordt gestreefd naar het creëren van een specifiek landschappelijke sfeer die aansluit bij de landschapstypen in de omgeving. Er worden vier woonlandschappen onderscheiden: Entreegebied, Boslandschap, Open landschap en Parklandschap/Landgoed. Deze nieuwe landschappen komen tot stand door het stedenbouwkundig ontwerp voor een deelgebied en door middel van een afsprakenstelsel. Er worden regels opgesteld ten aanzien van de architectuur en van de inrichting van de kavels, in het bijzonder de voortuinen. Bij deze regelgeving gaat het er om het juiste evenwicht te vinden tussen het streven naar een zekere eenheid en anderzijds het geven van individuele vrijheid aan bewoners bij

de keuze van de architectuur van de woning en de inrichting van hun kavels.

De regelgeving is er op gericht dat binnen Overgooi woongebieden ontstaan die verschillend zijn van karakter. Op deze wijze is er enige differentiatie naar woonmilieus mogelijk binnen Overgooi.

### Oriëntatie

De hoofdontsluiting van Overgooi vindt plaats vanaf belangrijke hoofdwegen: de Waterlandseweg en de Gooimeerdijk. De Waterlandseweg kan gezien worden als een parkway in het Waterlandse Bos. De entree vanaf de Gooimeerdijk is uniek. Eerst is er de ruimte van het water met aan de overzijde het Gooi, de situering waaraan het toekomstig woongebied haar naam dankt. Vervolgens is er het uitzicht over de polder met Overgooi gevat in een bosrijke omgeving.

De ontsluiting van Overgooi valt samen met de ruimtelijke opbouw van het gebied. De ontsluiting vindt plaats via parallel aan de landschapszone en het entreegebied gelegen wegen. Vervolgens worden de woongebieden bereikt via de brede lanen. De oriëntatie binnen het gebied is hierdoor direct gekoppeld aan de karakteristieke landschappelijke elementen van Overgooi.

48 Landschapszone

49 Referentiebeeld:  
Landschapszone



48



49



## 5.2 Groenstructuur

### 5.2.1 Landschapszone

De landschapszone ligt centraal in het toekomstig woongebied. Deze zone vervult een hoofdfunctie in het watersysteem van Overgooi en vormt een recreatieve en ecologische verbinding tussen het Cirkelbos en het Waterlandse Bos. De totale oppervlakte van dit gebied bedraagt circa 30 hectare. De zone wordt niet doorsneden door weginfrastructuur. Door het gebied wordt een aantrekkelijke fiets- en ruiterroute geleid. De mogelijkheid bestaat enkele bestaande erven met een maximale omvang van 2000m<sup>2</sup> op te nemen in deze zone.

#### *Watersysteem*

Dragers voor het gebied is een beek, vergelijkbaar met het principe van de beek in het Cirkelbos. In Overgooi wordt de kwel opgevangen in een smalle zone achter de dijk. Vervolgens wordt het water door een zone loodrecht op de dijk getransporteerd naar het middengebied. Het regenwater uit de verschillende woongebieden wordt hier verzameld. Van hieruit wordt het water door de noordelijk van de zone gelegen woongebieden geleid en afgevoerd op de Waterlandse Tocht. Deze sluit aan op de Hoge Vaart.

Om een hoge ecologische kwaliteit te verkrijgen, dient voorkomen te worden dat verontreinigd water afstroomt naar de nieuwe beek. Zuivering zou kunnen geschieden door natuurvriendelijke oevers te realiseren met helofyten soorten, waar het water doorheen geleid wordt. Verder is het van belang dat er voldoende doorstroming wordt gerealiseerd. Er dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van kwelwater van de dijk. Waterhuishoudkundig zal zowel de water kwantiteit als de kwaliteit nader onderzocht moeten worden.

#### *Beeld*

Het referentiebeeld bij deze zone is een typisch polderlandschap waar ogenschijnlijk de "natuur" haar gang kan gaan. Karakteristiek is een zekere openheid en een typische vegetatie. Het beeld wordt in belangrijke mate bepaald door de hoofdfunctie in het watersysteem. Door het aanbrengen van geringe hoogteverschillen ontstaan er hoger en lager gelegen delen met verschillende vegetaties. Dit maakt dat er in de zomer en de winter een karakteristiek en gevarieerd beeld ontstaat. Verder kan in de verschillende fasen de wijze van beheer sturen in de ontwikkeling en mede het karakter van het gebied bepalen.

#### *Ruimtelijke geleiding*

De landschapszone heeft door haar positie en uitwerking een belangrijke betekenis in de ruimtelijke geleiding van Overgooi. Voor de woongebieden gelegen langs de dijk voert de hoofdontsluiting langs de landschapszone, waarna lanen loodrecht op de dijk de afzonderlijke woongebieden ontsluiten. Bij de noordelijk gelegen woon-

gebieden is de landschapszone een natuurlijke begrenzing. Dit biedt aantrekkelijke mogelijkheden voor de direct daaraan gelegen randen van de woongebieden. Deze sterke ruimtelijke geleiding bevestigt de positie van Overgooi als een woongebied aan de Gooimeerkust.

#### *Ruimtelijke voorwaarden*

Bij de uitwerking van het gebied is het van belang dat de zone als geheel een sterke ruimtelijke en functionele eenheid vormt. Als eerste randvoorwaarde hierbij geldt dat de zone niet door weginfrastructuur wordt doorsneden. Verder is er een scherpe begrenzing van het gebied noodzakelijk, dit is van belang in verband met het beheer van het gebied. De maatvoering en vormgeving van de landschapszone voldoet aan de eisen voor een meer extensief beheer door Staatsbosbeheer.

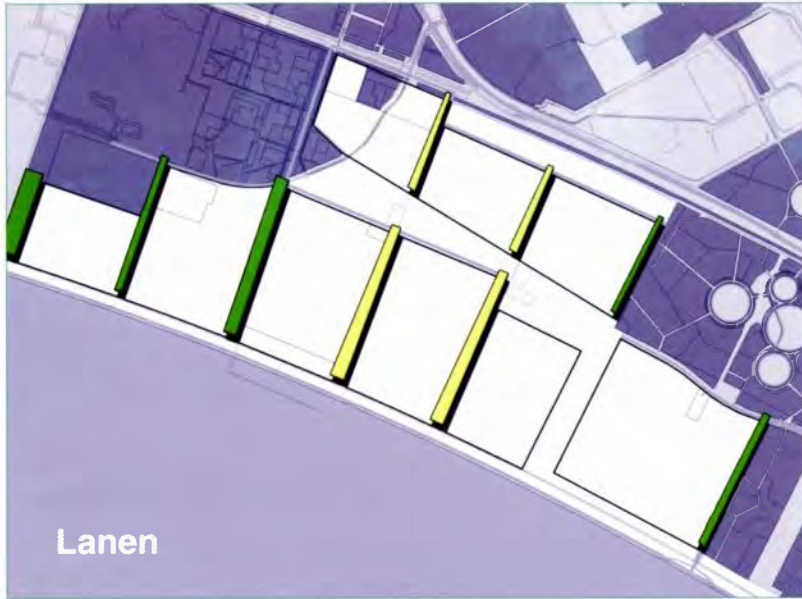
Door de enorme lengte van de landschapszone ontstaan uitgelezen mogelijkheden voor het vormgeven van de woongebieden. De situatie van de zone verschilt van plaats tot plaats. Bij de uitwerking van de verschillende compartimenten biedt dit mogelijkheden tot verbijzondering van de landschappelijke karakteristiek.

50 Lanen

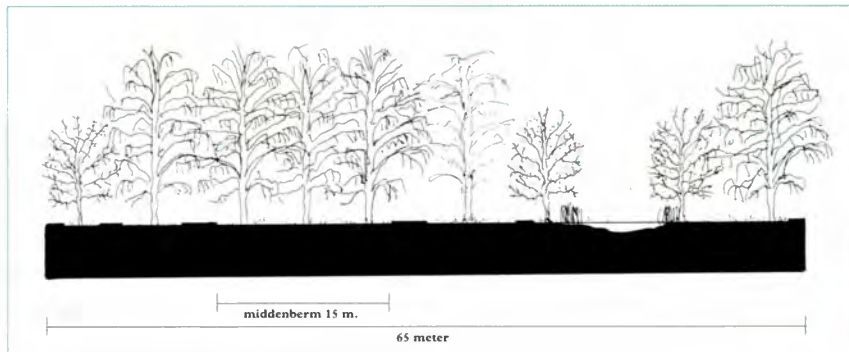
51 Dimensionering van de lanen

52 Lanen divergeren in de richting van de Gooimeerdijk

53 Referentiebeeld: profiel van een laan



50



51



### 5.2.2 Lanen

Het stelsel van brede lanen is van grote betekenis voor het imago van Overgooi op de lange termijn. De oriëntatie van het toekomstige woongebied op het Gooimeer wordt door de lanen geaccentueerd. De lanen vormen zichtassen door het gebied vanaf de Waterlandseweg tot aan de dijk en omgekeerd. De landschapszone splitst de lanen voor het autogebruik in een noordelijk en zuidelijk traject. De beide delen van de lanen zijn voor het langzaam verkeer wel gekoppeld. Over de gehele lengte van de laan kan het profiel variëren.

Een uitzondering op dit systeem vormt de "Overgooiselaan", deze laan wordt niet onderbroken door de landschapszone maar loopt aan de westzijde langs deze zone. De Overgooiselaan loopt dus vanaf het Waterlandse Bos door tot aan de voet van de Gooimeerdijk. De Overgooiselaan bestaat uit een aantal trajecten met een verschillend karakter en verschillende functies. Vanaf het Waterlandse Bos is de laan een langzaam verkeersroute Overgooi in. Vervolgens maakt de laan deel uit van de hoofdontsluiting van Overgooi tot aan de kruising met de huidige Meentweg. Het deel van de Overgooiselaan ten zuiden van de Meentweg heeft slechts een functie voor de ontsluiting van enkele woongebieden.

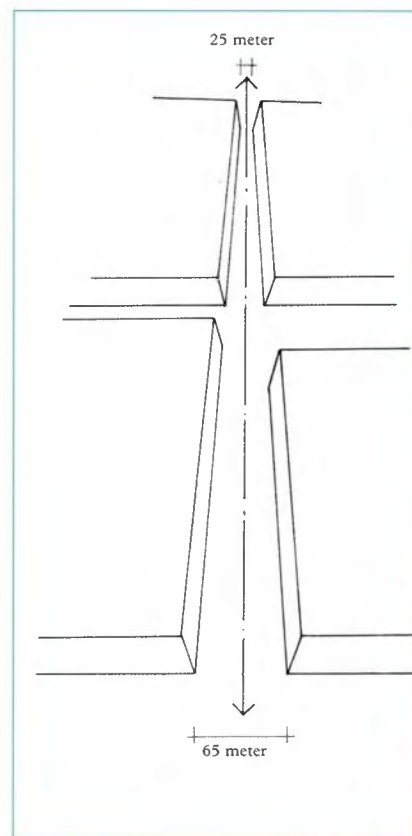
#### *Compartmentering*

Het doel van het lanenstelsel is een stevige en betekenisvolle compartimentering en ontsluiting van Overgooi. Door de brede profielen en karakteristieke uitwerking van de lanen wordt de allure van Overgooi op de langere termijn gevestigd. Ook in verband met de lange ontwikke-

lingstijd is de compartimentering van belang. Bij de positionering van de lanen heeft daarom de mogelijkheid tot tijdelijke continuering van het agrarisch gebruik een rol gespeeld. De lanen kennen een grote ruimtelijke werking met een relatief gering ruimtebeslag. In de beginfase kan dit effect ook gerealiseerd worden als de aanplant geschiedt met reeds oudere en meer volwassen bomen. Het totale ruimtebeslag van de lanen bedraagt ongeveer 14 hectare.

#### *Beeld*

Met het ruimtelijk principe van het perspectief wordt de oriëntatie op het Gooimeer versterkt. Het profiel van de lanen divergeert richting de dijk waardoor het perspectief wordt verkort. Het Gooimeer komt als het ware dichterbij te liggen. Bij de noordelijk gelegen trajecten van de lanen geldt hetzelfde principe. Hier wordt de landschapszone dichterbij gebracht. Afhankelijk van de positie in Overgooi krijgen de lanen een verschillende inrichting. De breedte van de lanen varieert. Binnen dit profiel is er plaats voor bomenrijen en worden de weginfrastructuur en de fiets- en ruiterroutes opgenomen.



52



53

54 Buitenplaatsen en landgoederen

ren

55 Referentiebeeld: oude buitenplaats

plaats

56 Karakteristiek detail

57 Mogelijke verkavelingen van

de buitenplaats



54



55



56

### 5.2.3 Buitenplaatsen en landgoederen

Met de aanleg van buitenplaatsen en landgoederen wordt de openbare groenstructuur van Overgooi versterkt. Volgens de definitie van het Ministerie van LNV is een buitenplaats circa 20.000m<sup>2</sup> groot en de omvang van een landgoed bedraagt minimaal vijf hectare. Het aantal en de grootte van deze gebieden binnen Overgooi wordt nader bepaald. De situering wordt zodanig gekozen dat deze betekenis heeft voor zowel het nieuwe openbare landschap als voor de bestaande bossen. Ook hangt de situering samen met de oriëntatiemogelijkheden binnen Overgooi. Strategische plaatsen zijn bijvoorbeeld aan de uiteinden van lanen en bij de entree van woongebieden.

#### **Strategie**

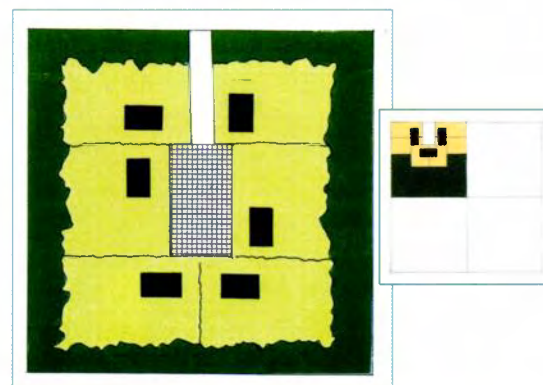
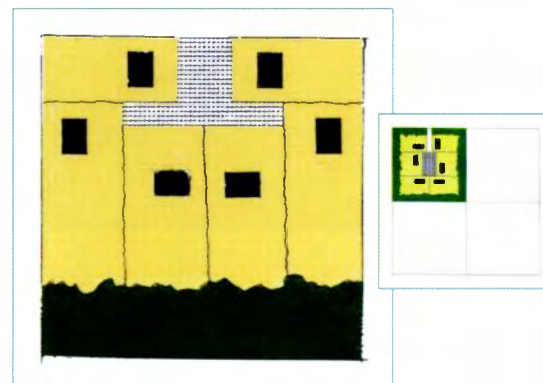
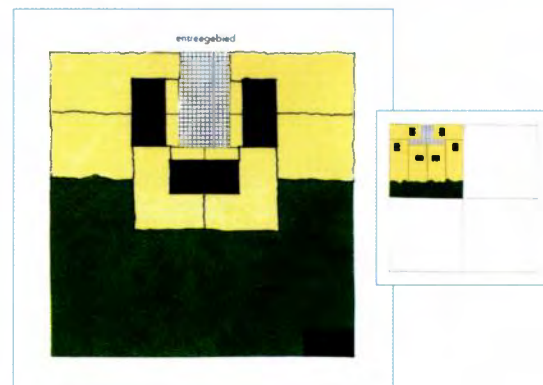
De aanleg van bospercelen zijn een voorinvestering in het tot stand brengen van een bijzondere groenstructuur. Uiteindelijk zijn deze gebieden geheel bestemd voor woondoelinden. Met deze investering worden verschillende doelen gediend. Bij de start is het een strategie voor het veroveren van de poldervlakte. Door de aanleg van bos op een bepaalde wijze wordt een Overgooi's landschap ontwikkeld met een hoge ruimtelijke kwaliteit dat gedurende de gehele periode van ontwikkeling houvast biedt. Met de aanleg van de verspreid liggende bospercelen verkrijgt het polderlandschap een schaal die past bij de woonfunctie. De buitenplaatsen en landgoederen maken deel uit van de ontwikkelingsgebieden. Door deze strategie worden binnen de ontwikkelingsgebieden extra aan-

trekkelijke bosranden toegevoegd. Daarnaast geeft de ontwikkeling van de bospercelen tot woongebied en de gecreëerde ambiance aanleiding tot verdere milieudifferentiatie.

Tot slot brengt deze strategie ook een van de algemene doelstellingen van Overgooi dichterbij: namelijk het aantrekken van "kapitaalkrachtige" mensen. Onafhankelijk van het ontwikkelingsstadium liggen er op ieder moment tot de verbeelding sprekende toplocaties klaar voor ontwikkeling tot een bijzonder woongebied.

#### **Beeld en uitwerking**

Er bestaan verschillende opties voor splitting van buitenplaatsen en landgoederen in kleinere bospercelen. De tot villaparken getransformeerde oude buitenplaatsen in de binnenduinrand vormen hiervoor een aansprekende referentie. Kenmerkend is de verspreide ligging van de villa's rondom en in een landschapstuin voorzien van vijverpartijen en oprijlanen. Vaak is het oorspronkelijke kasteel of landhuis omgebouwd tot een chic appartementencomplex of heeft het een bijzondere bestemming gekregen. Het geheel vormt een hechte ruimtelijke eenheid waardoor een sterke identiteit ontstaat. Bij de uitwerking van deze strategie wordt wat betreft situering en vormgeving aangesloten bij de omgeving. Dit betekent dat naar het Cirkelbos toe de complexen wellicht groter zijn of dichterbij elkaar liggen. Met deze strategie van buitenplaatsen en landgoederen ligt er een vanzelfsprekende aansluiting bij het initiatief Bosland. Wat betreft het versterken van de ambiance ligt hier een kans voor nadere uitwerking en samenwerking met Staatsbosbeheer en private partijen.



58 Nieuwe Landschappen

59 Situering van het "Entreegebied" langs de Waterlandsetweg

60 "Boslandschap" in aansluiting op het Waterlandse Bos

61 "Open landschap" in het open agrarisch gebied

62 "Parklandschap/landgoed" in aansluiting op het Cirkelbos



58



59



60

#### 5.2.4 Nieuwe landschappen

Nieuwe landschappen worden gerealiseerd binnen de ontwikkelingsgebieden. Doel van deze landschappen is dat deze de openbare groenstructuur versterken en een bijdrage leveren aan het ontwikkelen van Overgooi tot een lommerrijk woongebied.

##### *Typering*

Er wordt een viertal nieuwe landschappen onderscheiden. Het "Entreegebied" aan de noordzijde van het plangebied. Het "Boslandschap" ligt in het westen en sluit aan op het Waterlandse Bos. Het "Open landschap" betreft het middengebied. Hier wordt aangesloten bij de sfeer van de centrale landschapszone. Het "Parklandschap" sluit aan bij het Cirkelbos aan de oostzijde van het plangebied. Het karakter van de nieuwe landschappen komt dus voort uit de ligging ten opzichte van bestaande en nieuwe landschappelijke kwaliteiten. De mogelijkheden en middelen tot het creëren van deze landschappen zijn gebaseerd op de fasering van Overgooi. Zo wordt er dus onderscheid gemaakt in gebieden waar de poldervlakte de start vormt (in het westen), gebieden waar een snel landschap in ontwikkeling is (in het midden) en locaties waar een trager landschap kansen heeft tot ontwikkeling te komen (in het oosten).

##### *Beeld en uitwerking*

De nieuwe landschappen vormen een strategie voor verdere woonmilieudifferentiatie binnen Overgooi. In de uitwerking ontstaan aanleidingen tot het creëren van bijzondere landschappelijke situaties waarin kavels worden aangeboden. De middelen hiertoe zijn de mogelijkheden van het watersysteem en de wijze van beplanting. Dit ontwerp van de deelgebieden kan tevens leiden tot wellicht een passende architectonische uitwerking van de bebouwing. De nieuwe landschappen worden verder toegelicht in de volgende paragraaf over de deelgebieden.



61



62

63 Deelgebieden

64 Referentiebeeld:  
Entreegebied

65 Dichtheden

66 Afsprakenstelsel



63



64



## 5.3 Deelgebieden

### 5.3.1 Entreegebied

Het Entreegebied is gelegen langs de Waterlandseweg en wordt aan de noordzijde begrensd door de Waterlandse Tocht. Aan de zuidzijde ligt een van de ontsluitingswegen van Overgooi. Vanwege de geluidshinder van de Waterlandseweg kom een groot deel van dit gebied niet in aanmerking voor woningbouw, tenzij er geluidwerende maatregelen worden genomen.

#### *Karakteristiek*

Het gebied bestaat uit twee gedeelten. Een gebied met een bosachtig karakter nabij de aansluiting op de Waterlandseweg. Dit gebied is bestemd voor wonen en er bestaat de mogelijkheid voor de vestiging van een manege/stoeterij.

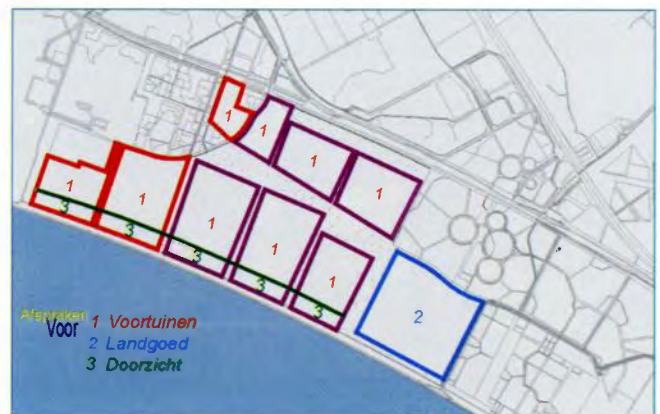
Het andere deel van het Entreegebied is een langgerekte open zone langs de Waterlandseweg. Dit gebied krijgt een landschappelijke inrichting. Belangrijk bij de keuze van de inrichting is de situering aan de Waterlandseweg waarbij Overgooi zich kan presenteren. Bij deze situatie past een aantrekkelijk en uitnodigend beeld.

#### *Perspectief*

Voor de invulling van het tweede deelgebied langs de Waterlandseweg kan men aan verschillende functies denken zoals: weiden met dravende paarden. Deze optie past bij een mogelijke vestiging van een manege nabij de entree vanaf de Waterlandseweg. Een andere mogelijkheid is de aanplant van bos, waardoor een verbinding tussen het Cirkelbos en het Waterlandse Bos ontstaat. Een derde mogelijkheid is een parkachtige inrichting met een reservering voor bijzondere vestigingen, bijvoorbeeld kantoorvilla's of andere niet geluidgevoelige bestemmingen.

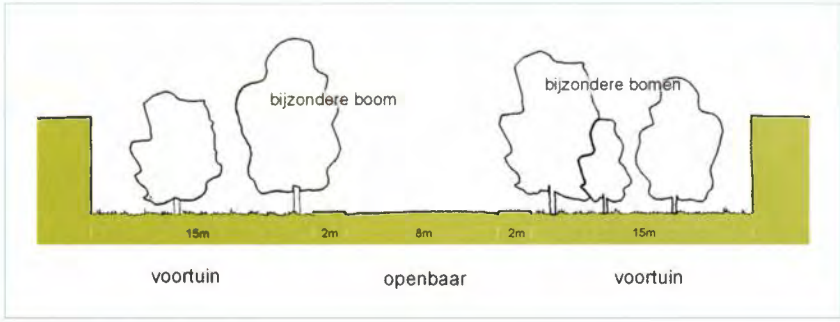


65



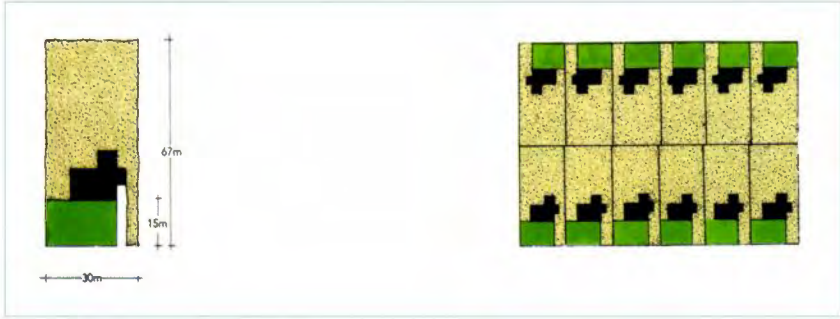
66

67 Profiel van een woonstraat



67

68 Principeverkaveling



68

69 Referentiebeeld: bomen in de voortuin



69

### 5.3.2 Boslandschap

Het Boslandschap is een woongebied dat aansluit op het gevarieerde bos aan de westzijde van het plangebied. Het nieuwe Boslandschap bestaat uit twee gebieden. Het grootste deel is gelegen tussen de Manegeweg en de Overgooiselaan. Langs de dijk, langs de Manegeweg en langs de Overgooiselaan wordt dit gebied begrensd door een bosstrook. Een laan verdeelt dit gebied in twee compartimenten.

Een kleiner deel van het Boslandschap bevat het deel van het plangebied dat min of meer in het Waterlandse Bos ligt. De Meentweg, als een gebogen laan, vormt hier de drager van het woonlandschap.

Het Boslandschap bevat circa. 225 woningen.

#### *Karakteristiek*

Bij de uitwerking van het Boslandschap wordt aangesloten bij het gevarieerde en kleinschalige karakter van het bestaande bos. Het streven is er op gericht om dit gebied het eerst te ontwikkelen. De start hier heeft als voordeel dat geprofiteerd kan worden van de huidige schaal van het gebied en van de aanwezigheid van bestaande bosranden. Binnen de ontwikkelingsgebieden moet het groene karakter echter nog volledig ontwikkeld worden. Bij de uitwerking wordt daarom gekozen voor snel groeiende boomsoorten die zowel in de voortuinen als in het openbaar gebied worden geplant.

#### *Typologie*

Voor de ontwikkeling van het Boslandschap in de eerste fase van Overgooi geldt dat een groene voorinvestering hier

nauwelijks effect zal sorteren. Bij de bebouwing van dit gebied wordt uitgegaan van de standaardkavel van 2000m<sup>2</sup> met hierop een villa. Typerend voor deze verkaveling is het principe van de zeer diepe voortuinen. Dit biedt mogelijkheden om het nieuwe boslandschap tot stand te brengen. In het afsprakenstelsel worden regels voorgesteld wat betreft aantallen en soorten voor de aanplant van bomen in de voortuinen. Langs de dijk kan de bijzondere randsituatie uitgewerkt worden, bijvoorbeeld in woningtype en verkaveling.

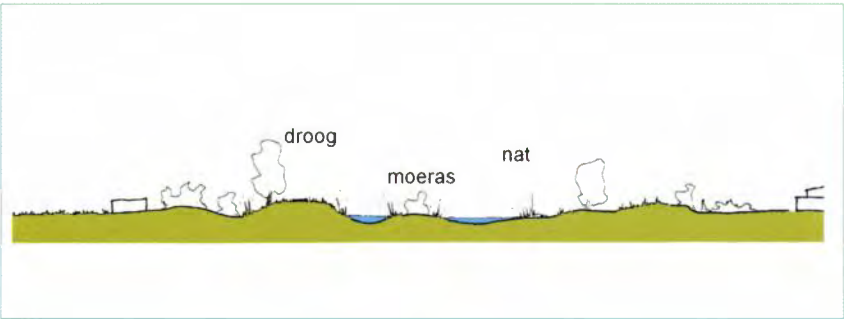
#### *Perspectief*

Op termijn ontstaat aan de westzijde van het plangebied een boslandschap met een kleinschalig karakter. Karakteristiek voor de woongebieden is het beeld van tuinen in het bos. De keuze voor deze ontwikkelingsstrategie aan de westzijde maakt ook

dat er uiteindelijk een ruimtelijk betekenisvolle overgang tot stand is gebracht naar Almere-Haven.

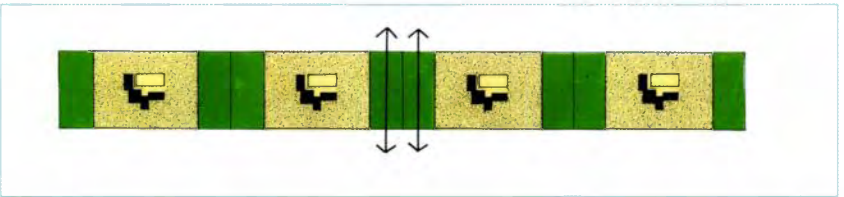
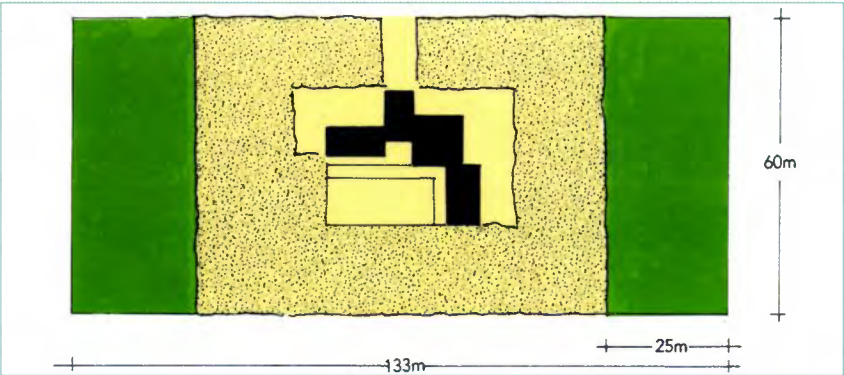


71 Dwarsdoorsnede van het "Open landschap"



71

72 Principeverkeveling Gooimeerdijk



72

73 Referentiebeeld: clustering van woningen



73

74 Wonen met uitzicht over het Gooimeer



74

75 Mogelijkheid tot aanleg van bijzondere en luxe voorzieningen



75

### 5.3.3 Open landschap

Het Open landschap is het centrale deel van het plangebied, dat wordt gekenmerkt door openheid, uitzichten en doorzichten. Qua sfeer sluit het aan bij de centrale landschapszone die het gebied doorsnijdt. Het gebied bestaat uit zes compartimenten en bevat circa. 550 woningen.

#### *Karakteristiek*

De centrale landschapszone vormt bij de uitwerking van dit nieuwe landschap een belangrijke drager. In het tot stand brengen van het Open landschap bieden de enorme lengte van de randen van de landschapszone en van de dijk de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een karakteristiek bewoond polderlandschap. Kenmerkend hiervoor is een zekere openheid, reliëf en bijzonderheden in de vormgeving van het watersysteem. Ook de horizon wordt betrokken in het ontwerp van dit woonlandschap door het creëren van doorzichten en zichtassen. In het nieuwe Open landschap wordt met de typische kenmerken van de polder een spannend woonlandschap gecreëerd. In hoog tempo wordt het omvangrijke middegebied getransformeerd tot een zogenaamd 'snel landschap', dat opgebouwd is uit waterlijnen (zogenaamde krekken), en ruggen. De ruggen zijn de hoger gelegen lange lijnen waarlangs de ontsluiting van de kavels plaatsvindt. Op deze wijze ontstaat evenals in de landschapszone een licht reliëf, parallel aan de dijk. Dit milieu levert snel een karakteristieke vegetatie op.

Voor het ontwerp van de verschillende compartimenten geldt dat een uitdagend

spel van zichtlijnen en doorzichten wordt gecreëerd met behulp van bosjes en waterlijnen. De situering van de buitenplaatsen en landgoederen wordt betrokken in dit spel. Bij de uitwerking van deze complexen wordt de polder tot ontwerp-thema verheven, dit leidt tot het ontstaan van het fenomeen van de "Overgooise landschapstuinen". In de vormgeving van de lanen ligt de sleutel tot het vestigen van een samenhangend nieuw polderlandschap. Langs de lanen wordt de sfeer van de landschapszone doorgezet naar de woongebieden.

#### *Typologie*

Gezien de fasering van Overgooi zal dit nieuwe landschap reeds in ontwikkeling zijn op het moment dat de kavels worden uitgegeven. Voorgesteld wordt om een deel van het snelle landschap op te nemen op de kavels. Door afspraken te maken over de landschappelijke inrichting van de kavels, met name wat betreft de voortuinen, is het mogelijk een consistent landschapsbeeld te ontwikkelen. Deze setting biedt vervolgens een inspiratiebron voor de architectonische vormgeving van de woningen.

Drie van de zes compartimenten zijn relatief klein van omvang, hierdoor is het mogelijk de sfeer van de landschapszone door te zetten in het woongebied. De overige drie compartimenten liggen aan de dijk. Hier wordt vooral de dijk als fenomeen van het cultuurlandschap betrokken in het ontwerp van de woongebieden. Water en uitzicht spelen daarbij een bijzondere rol.

Aan het Gooimeer wordt gekozen voor een min of meer transparante zone van

bebouwing door clusters van vier tot zes woningen op grotere afstand van elkaar te plaatsen.

Zo ontstaan er kavels van 8000 tot 12000m<sup>2</sup>. Voorgesteld wordt aan weerszijden van de kavel een bebouwingsvrije zone van 25 meter aan te houden, daardoor ontstaat er een relatie tussen de dijkzone en het direct daarachter gelegen woongebied. De clustering van de woningen biedt tevens de mogelijkheid om bijzondere en luxueuze functies, zoals tennisbanen of een zwembad, te delen.

#### *Perspectief*

Het algemene ontwerp-principe van de parallelle lijnen en het aanbrengen van een gering reliëf heeft een natuurlijk ogend milieu tot gevolg. De buitenplaatsen liggen als het ware als cultuureilanden daarin. Het contrast tussen het "natuurlandschap" en het "cultuurlandschap" van de Overgooise landschapstuinen leidt tot een belangrijke karakteristiek van Overgooi.

Op termijn zal dit beeld een belangrijke bijdrage leveren aan het vestigen van het imago van het toekomstig woongebied.

Het landschappelijk systeem voor het wonen bestaat uit parallel aan de dijk gelegen landwegen, woonstraten, die de woningen ontsluiten. Verder zijn waterlijnen, reliëf waarbij wilgen- en elzenbosjes, populieren, riet en water elkaar opvolgen de basis voor de opzet van de verkaveling.

76 Referentiebeeld: wonen in een landhuis



76

77 Referentiebeeld: wonen in een landschap

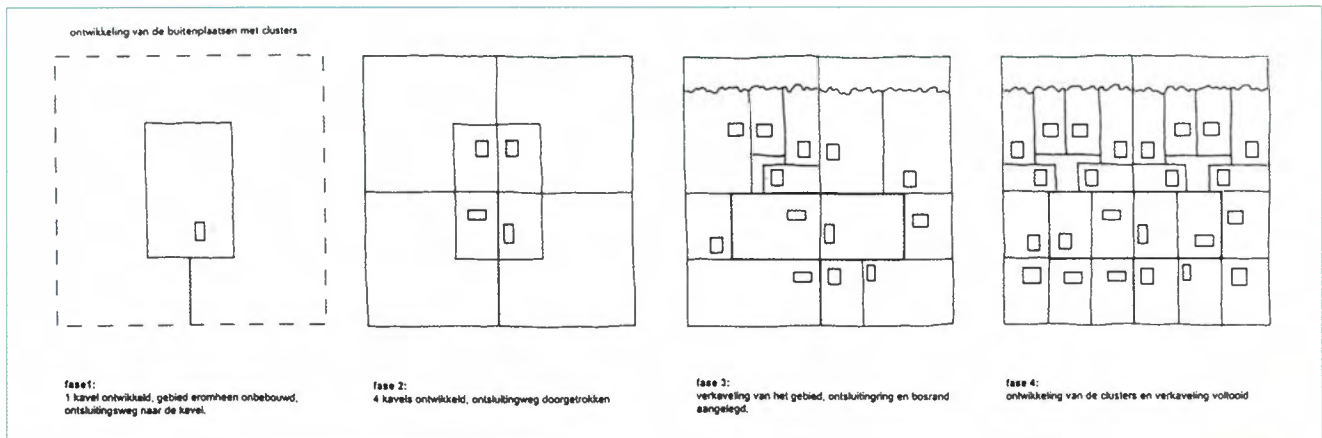


77

78 Ontwikkelingsstadia van de buitenplaats

79 Groenaanleg buitenplaats in startfase

80 Karakteristiek woonland- schap op termijn



78

#### 5.3.4 Parklandschap / Landgoed

Het Parklandschap is een nieuw landschap dat direct aansluit bij het Cirkelbos. Dit woonlandschap wordt begrensd door de landschapszone in het westen, de Gooimeerdijk in het zuiden en wordt verder aan twee zijden omsloten door het Cirkelbos. Bij een minimale kavelomvang van 2000m<sup>2</sup> biedt dit ruimte aan circa 175 woningen.

#### *Karakteristiek*

Aansluitend op het Cirkelbos wordt binnen het plangebied in een vroeg stadium een bos tot ontwikkeling gebracht. Het ontwerp voor dit bos houdt expliciet rekening met een verkaveling van het gebied in een later stadium tot woongebied. Naast het ontwerp van lanen, zichtassen en vijvers is het interessant bijzondere vormen in het bos op te nemen. Als referentie geldt hierbij de opbouw van het Cirkelbos. Het nieuwe bos wordt opgebouwd uit een combinatie van snel en langzaam groeiende bomen. Zeker waar het binnen het compartiment om blijvend bos gaat, zullen vooral duurzame soorten worden geplant.

Dit woonlandschap wordt ontsloten vanaf de Musweg via de bestaande afrit van de Gooimeerdijk. Verder is het gebied bereikbaar vanaf de Merelweg met een ontsluiting vanaf de Waterlandse weg ter hoogte van de Vogelweg. De Merelweg en de Musweg zijn voor de auto niet met elkaar verbonden. Ook staat de Merelweg niet in verbinding met de verder op gelegen Meesweg. Deze wijze van ontsluiting verbijzondert dit woonlandschap in het geheel van Overgooi.

#### *Typologie*

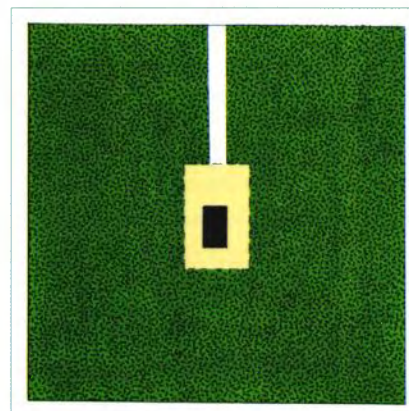
Door de aanplant van het bos in de startfase van de ontwikkeling van Overgooi is op het moment dat de woningbouw begint het bos al volop in ontwikkeling. Het biedt op dat moment een jong volwassen aanblik. Deze situatie gecombineerd met het gegeven dat dit in principe het laatste ontwikkelingsgebied van Overgooi betreft, maakt dat er naast de standaard kavelomvang ook mogelijkheden zijn voor de uitgifte van grotere percelen. De regelgeving bij de ontwikkeling van de kavels betreft met name het maximale te kappen oppervlak van bomen.

De aantrekkelijke landschappelijke setting met interessante randen en detaillering zal aanleiding geven tot bijzondere woontypologieën, zoals landhuizen. Door de kwelzone langs de dijk liggen er mogelijkheden voor verbijzondering van het Gooimeerdijk gebied. Ook de bosranden leveren interessante mogelijkheden voor de uitwerking tot een bijzonder woonbos. De vormgeving van de landgoederen en buitenplaatsen in dit gebied wordt geënt op het tot stand brengen van de gewenste eenheid van het compartiment als bosgebied. De verschillende stijlperioden tonen hiervoor interessante ontwerp-principes.

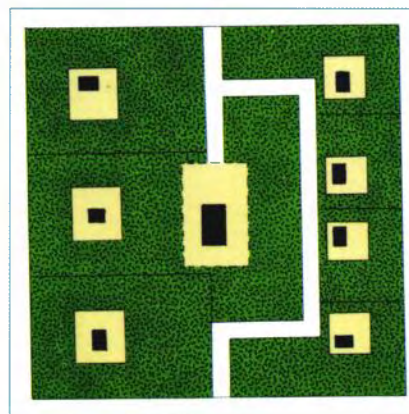
#### *Perspectief*

Het beeld van dit woonlandschap is een bosgebied met open plekken, een bewoond bosgebied. Er ontstaat uiteindelijk een parkachtig karakter. Een wandeling door dit gebied geeft vanaf laantjes in het bos zo nu en dan uitzicht op de villa's en landhuizen. Het merendeel van de woningen ligt echter verscholen in het bos. Voor de bijzondere wooncomplexen

zal juist een meer manifeeste situering worden gekozen, bijvoorbeeld op het snijpunt van assen en lanen of aan een duidelijk op de kavel ontworpen entreegebied. Het gebied zal zeker op de langere termijn een hechte samenhang met het Cirkelbos tonen. Het initiatief Bosland past in dit kader goed bij het verwachte extensieve en exclusieve karakter van dit woonlandschap.



79

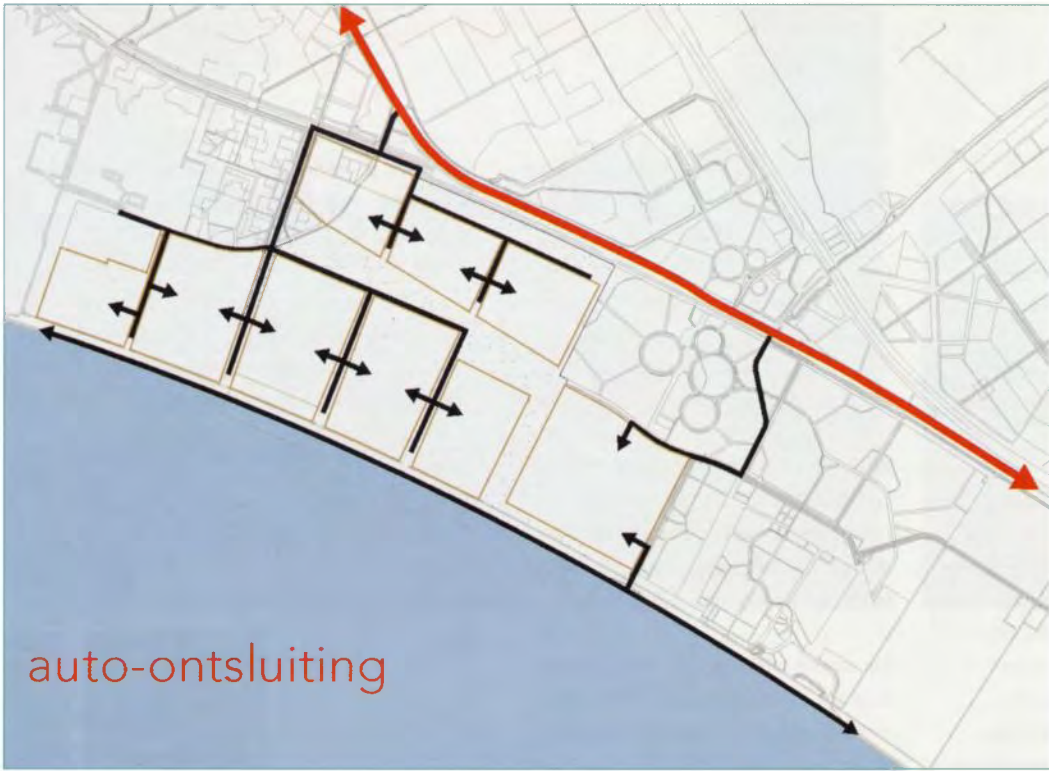


80

81 Auto-ontsluiting

82 Koppeling Gooimeerdijk-oost  
en de Oosterdreef

83 Openstelling Gooimeerdijk-  
oost



81



82



83



## 5.4 Verkeer

### 5.4.1 Auto

Bij de ontsluiting van het gebied voor autoverkeer gelden er een aantal randvoorwaarden. Eisen worden gesteld aan een goede bereikbaarheid, veiligheid en het voorkomen van sluipverkeer door het woongebied. Allereerst wordt de bereikbaarheid en de ontsluiting van Overgooi beschreven. Het voorkomen van sluipverkeer is daarbij een belangrijk aspect. Aangegeven wordt hoe dit binnen het plan wordt voorkomen.

#### ***Bereikbaarheid en veiligheid***

Vanuit Overgooi is er via de Waterlandseweg en de Gooimeerdijk een goede verbinding voor het autoverkeer met de overige delen van Almere en met belangrijke werkgelegenheidscentra in de noordvleugel van de Randstad. Een goede verbinding met Almere-Haven is van belang omdat voor de inwoners van Overgooi, dit het dichtsbijzijnde centrum is voor het doen van boodschappen. Als algemene eis ten aanzien van veiligheid geldt dat het verkeer van en naar Overgooi zo kort mogelijk gebruik maakt van woonstraten.

#### ***Ontsluiting***

De hoofdentree van Overgooi is gesitueerd bij de kruising van de Waterlandseweg met de Kemphaanweg. Vanaf de centrale toegang wordt het verkeer via twee parallel aan de dijk gelegen landwegen naar de lanen geleid. Van hieruit worden de woongebieden ontsloten door de brede lanen die ieder een karakteristieke uitwerking krijgen in profiel en beplanting. De landweg langs het entreegebied ontsluit de noordelijk gelegen woongebieden via het noordelijk deel van de laan. Een landweg aan de zuidzijde van de landschapszone ontsluit de woongebieden gelegen langs de dijk via het zuidelijk deel van de laan. Het principe van de lanen draagt bij aan een overzichtelijke indeling en ontsluiting van het gebied. De noordelijke en zuidelijke delen van de lanen zijn voor de auto niet gekoppeld. De noordelijke lanen eindigen bij de landschapszone. De zuidelijke lanen lopen tot aan de voet van de dijk. Slechts één van de zuidelijke lanen, halverwege het plangebied, loopt voor het autoverkeer door tot bovenop de dijk. Deze laan vormt de hoofdontsluiting van Overgooi richting Almere-Haven. Binnen de woongebieden verloopt de ontsluiting langs laantjes en erven, waarvan het karakter volledig aansluit bij de sfeer van het wonen.

Het meest oostelijk gelegen deel van Overgooi wordt ontsloten vanaf de Waterlandseweg ter hoogte van de Vogelweg. Wanneer de ontwikkeling in dit gebied aan de orde is wordt deze auto-ontsluiting via de Merelweg nader onderzocht. Verder is dit gebied bereikbaar vanaf de dijk via de bestaande afrit en de Musweg. Voor het autoverkeer bestaat er tussen de Merelweg, Musweg en Maatweg/Meesweg geen koppeling.

#### ***Het openstellen van de Gooimeerdijk-oost***

Het openstellen van de Gooimeerdijk-oost zal worden onderzocht. De opheffing van de afsluiting bij de Manegegeweg zal eveneens worden onderzocht. Ter hoogte van de begraafplaats moet een koppeling aangelegd worden tussen de Gooimeerdijk-oost en de Oosterdreef. Bij het openstellen van de Gooimeerdijk-oost zal rekening gehouden moeten worden met de geluidsbelasting in de Terpen Dijkmeenten en met de eventuele nieuwbouw langs de dijk. In verband met de verkeersveiligheid is het van belang dat er op de dijk voldoende snelheidsremmende maatregelen aangebracht worden.

#### ***Het voorkomen van sluipverkeer***

Voorkomen moet worden dat er sluipverkeer ontstaat tussen Almere-Haven en de Waterlandseweg via Overgooi. Dit zou zowel in Overgooi als in de bestaande gebieden van Almere-Haven overlast en onveiligheid veroorzaken. In het hoofdontsluitingsprincipe wordt dit op verschillende wijzen voorkomen.

In de eerste plaats zijn de beide delen van de lanen voor het autoverkeer niet met elkaar verbonden. Op de tweede plaats is het gebied voor de auto slechts via één opgang naar de dijk te bereiken. Doordat deze dijkopgang duidelijk oostelijker ligt dan de hoofdontsluiting vanaf de Waterlandseweg, ontstaat in het plangebied een omtrekkende beweging voor eventueel doorgaand verkeer. Hierdoor is het voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk om vanaf de dijk via Overgooi naar de Waterlandseweg te rijden. Ter voorko-

84 Recreatieve routes

85 Referentiebeeld: pad in de  
landschapszone

86 Referentiebeeld: fietspaden in  
de omgeving

87 Aansluiting bij het recreatief  
netwerk



84



85



86

ming van sluipverkeer vanuit Almere-Haven naar de Stichtse brug is het van belang dat er geen kortsluitingen komen tussen het westelijk deel van Overgooi en het oostelijk deel van Almere-Haven.

#### 5.4.2 Openbaar vervoer

In het plangebied wordt niet, zoals elders in Almere, voorzien in vrijliggende infrastructuur ten behoeve van het openbaar vervoer. Het aantal en type woningen in het plangebied maken een openbaar vervoer bediening onwaarschijnlijk en rechtvaardigen zeker geen vrijliggende busbanen. Indien een (kleinschalige) openbaar vervoer bediening wenselijk wordt, kan dit geschieden met gebruik making van de auto ontsluiting.

In de toekomst is een openbaar vervoer verbinding tussen Almere-Haven en Almere-Hout via Overgooi denkbaar. Aangezien een dergelijke verbinding nauwelijks een functie vervult voor Overgooi zelf en nog niets bekend is over de aard en omvang van deze eventuele verbinding, wordt ook hiervoor geen eigen infrastructuur in het plangebied Overgooi gereserveerd. Indien een dergelijke busverbinding ooit reëel wordt, zal te zijner tijd naar een oplossing gezocht moeten worden.

#### 5.4.3 Langzaam verkeer

Binnen het plangebied wordt veel ruimte gereserveerd voor het langzaam verkeer. De fiets- en ruiterroutes hebben naast een ontsluitende ook een belangrijke recreatieve functie voor heel Almere. De geplande fiets- en ruiterroutes in Overgooi vormen een schakel in het fiets- en ruiterspadennet dat de verschillende grotere groengebieden van Almere met

elkaar verbindt.

De fiets- en de daaraan gekoppelde ruiterroutes vormen een belangrijk onderdeel van het plan. Elke laan bevat vrijliggende (ruiter- en) fietspaden. Deze paden lopen dwars door de landschapszone heen en eindigen boven op de dijk. De bestaande fietsroute aan de waterzijde van de dijk blijft gehandhaafd. Aan de rand van de landschapszone lopen een fiets- en ruiterspad die aansluiten op de reeds bestaande routes aan de oost- en westzijde van het plangebied. De route in het verlengde van het Kemphaanpad, met een tunnel onder de Waterlandseweg, blijft gehandhaafd. In de plannen wordt rekening gehouden met de aanleg van een tweede ongelijkvloerse kruising van de Waterlandseweg ter hoogte van Braambergen. Deze kruising kan een functie gaan vervullen wanneer op termijn het gebied rondom Braambergen een recreatieve functie krijgt.



88 Fase 1

89 Fase 2

90 Fase 3

91 Fase 4



88



89



90



91

## 5 . 5 F a s e r i n g

Inzake de fasering worden drie aspecten onderscheiden: de ontwikkelingstijd, de ontwikkelingsstadia en de ontwikkelingsrichting.

De ontwikkelingstijd zal minimaal een periode van tien jaar bedragen. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en van de economische conjunctuur kan de ontwikkelingstijd uitlopen tot 15 à 20 jaar.

Randvoorwaarden die horen bij de fasering in ontwikkelingsstadia bepalen dat er een sterke compartimentering binnen het plan noodzakelijk is. De bewoners van Overgooi moeten niet te lang het gevoel hebben in een bouwput te wonen. Woningontwikkeling per compartiment is daarom gewenst. Dit kan door een behoorlijk aantal woningen in een gebied als een afgeronde fase, met bijvoorbeeld de looptijd van een jaar, te ontwikkelen. Een tweede voordeel van compartimentering van het plangebied, is dat het agrarisch gebruik kan worden voortgezet in die gebieden die nog niet in ontwikkeling zijn genomen.

Inzake de ontwikkelingsrichting is het wenselijk dat de ontwikkeling start aan de westzijde van het plangebied. Dit uitgangspunt houdt verband met onder andere de nabijheid van voorzieningen. De huidige ontsluiting (de aftakking van de Waterlandseweg en de Meentweg) kan worden benut als hoofdontsluiting. Verder bepalen de technische aspecten en randvoorwaarden omschreven in paragraaf 4.2 mede de voorkeur voor een start van de ontwikkeling aan de westzijde.

In de hiernaast afgebeelde schema's wordt de voorkeursfasering van Overgooi weergegeven. Afhankelijk van de situatie op het aanvangsmoment zijn andere faseringen denkbaar.



# Resultaten van inspraak en overleg

Op 14 september 1998 is het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi conform art. 6a WRO ter inzage gelegd. Gedurende een periode van zes weken kon een ieder zijn reactie op het plan geven. Voorts is in het kader van art.10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan betrokken gemeenten, provincies, diensten van het Rijk, waterschapsbesturen verzocht een reactie op het Voorontwerp Structuurplan te geven. Het College van BenW heeft op 09-02-99 met het Ontwerp Structuurplan ingestemd.

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de reacties uit de inspraakprocedure (6.1), het overleg (6.2). De belangrijkste vragen en kritiekpunten worden puntsgewijs aangegeven (cursief gedrukt). Vervolgens wordt een reactie gegeven, gevolgd door een conclusie met betrekking tot eventuele wijzigingen op het Ontwerp Structuurplan.

## 6.1 Inspraakreacties

### *Belangenvereniging "Houdt Haven Groen"*

*1) Strijdigheid van het plan met alle vigerende plannen en met het Rijksbeleid ten aanzien van woningbouw;*

Het Voorontwerp Structuurplan Overgooi is, zoals ook in paragraaf 2.1 wordt aangegeven, inderdaad strijdig met vigerende juridische plannen. Beleidsmatig past het plan voor Overgooi wel binnen de kaders van de verschillende overheden.

In de Ontwerp Ontwikkelingsvisie Flevoland 2030, recent uitgebracht door Gedeputeerde Staten (september 1998), wordt de locatie Overgooi aangemerkt voor "uitbreiding woonfunctie" (zie Ontwikkelingskaart 2030). Deze ontwikkelingsvisie betreft een onderdeel van het nieuwe Omgevingsplan van de Provincie Flevoland (najaar 2000), dat na vaststelling in de plaats zal treden van het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan.

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (ROSA 2015, vastgesteld door de gemeenteraad februari 1997) is geconstateerd dat de ruimtelijke structuur van Almere, zoals die in het Structuurplan van 1983 is vastgelegd, heroverwogen moet worden. De maatschappelijke context is gewijzigd en voor de periode na 2005 ontbreekt binnen de huidige structuur de benodigde capaciteit voor verdere door-groei van Almere. Tegen die achtergrond is een reeks nieuwe strategische projecten bepaald, waarvan Overgooi er één is.

Samengevat; op basis van maatschappelijke ontwikkelingen en nieuwe inzichten inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Almere is recent de visie op de verstedelijking van Almere gewijzigd. Op verschillende niveaus (Rijk, Provincie, gemeenteraad) heeft dit geleid tot planvorming, die op bepaalde punten afwijkt van het Structuurplan van vijftien jaar geleden. De planvorming voor Overgooi is één van de eerste plannen die vooruitlopend op onder andere het Provinciale Omgevingsplan nu in procedure wordt gebracht.

2) *De bewoners van Haven wordt hun uitloopgebied in oostelijke richting ontnomen. Het plan levert een verlies aan openbare ruimte.*

In het plan is nadrukkelijk gekozen voor een ontwikkelingsmodel waarbij er een groene verbinding komt tussen het Cirkelbos en het Waterlandse Bos. In combinatie met de geplande paden- en lanenstructuur biedt het plan een grotere variatie in de landschappelijke structuur en een versterking en vergroting van de kwaliteit van het uitloopgebied voor bewoners van Almere-Haven. Het is de bedoeling dat met het plan Overgooi nieuwe recreatieve routes voor wandelaars en fietsers aan het bestaande route-stelsel worden toegevoegd. De omvang van de openbare groenstructuur bedraagt 40 ha (§ 4.3.4) en is daarmee groter dan in de huidige situatie met de agrarische bedrijven. Het Cirkelbos en de Gooimeerdijk-Oost zijn openbaar toegankelijk.

3) *Realisatie van Overgooi is gezien de economische ontwikkeling illusoir.*

*In ROSA 2015 wordt gesteld dat de capaciteit van Overgooi 4.000 woningen bedraagt, men vreest dat als gevolg van tegenvallende conjunctuur het voorliggende plan voor 850 woningen alsnog omgezet wordt in een plan met veel meer woningbouw.*

In ROSA 2015 (p.74) staat voor de locatie Overgooi een capaciteit van 2.000 woningen aangegeven, dit is een theoretische capaciteit gebaseerd op een kaveldigtheid zoals in Almeerderhout (ca. 500 – 800 m<sup>2</sup>). Bij de uitwerking van het voorliggende plan voor Overgooi is er, mede op basis van marktverwachtingen, voor gekozen om Overgooi in te richten voor het topsegment van de woningmarkt en

aanmerkelijk grotere kavels aan te bieden (gemiddeld 2.000 m<sup>2</sup>). Het gevolg hiervan is dat er aanzienlijk minder woningen in het gebied passen (circa 850).

4) *De buffer tussen Almere-Haven en Overgooi is te smal, bewoners krijgen op korte afstand dichte bebouwing te zien.*

De buffer tussen de woongebieden Overgooi en Almere-Haven is in het plan veel breder dan 65 meter. De tekst in § 4.2.5 geeft alleen aan dat er van de 100 meter buffer tussen de **manege** (dus niet het woongebied van Haven) en het **woongebied van Overgooi** 65 meter binnen de plangrenzen valt. Met een kaveldigtheid van ca. 2.000 m<sup>2</sup> wordt de woningdichtheid ca. vijf woningen per hectare, hetgeen onmogelijk een dichte bebouwing te noemen is. Bovendien behoren de woningen in het meest westelijke deel van het plangebied tot het “Boslandschap”. De kavels zullen daar gekenmerkt worden door diepe voortuinen met een bosachtige aanplant.

5) *De auto-ontsluiting van Overgooi via de Gooimeerdijk lijkt niet in het belang van inwoners van de Dijk- en Terpmeent en evenmin van de nieuwe inwoners van Overgooi.*

*Relatie tussen de voorgestelde aansluiting van Gooimeerdijk-Oost op de Oosterdreef en de geplande, aan bewoners van Haven toegezegde, uitbreiding van de begraafplaats.* Zoals in paragraaf 5.4.1 is aangegeven, zal de ontsluiting via de Gooimeerdijk-Oost en de wijze van aansluiting op de Oosterdreef nader worden onderzocht. Daarbij zal een afweging gemaakt worden tussen een auto-ontsluiting via de Gooimeerdijk versus een ontsluiting via de

Weg-door-de Meenten.

De toekomstige behoefte aan begraafplaatsen in Almere wordt momenteel onderzocht. Vooralsnog zal bij de planvorming rekening gehouden worden met een uitbreiding van de begraafplaats in Almere-Haven. De planvorming voor Overgooi en voor Almere-Haven wordt op elkaar afgestemd.

6) *Twijfels over de betekenis van Overgooi ter ondersteuning van het voorzieningsniveau van Almere-Haven.*

Versterking van het draagvlak voor voorzieningen in Almere-Haven is niet het centrale doel van het plan Overgooi. Overigens heeft het wel een positief effect. Gelet op de voortdurende schaalvergroting in de detailhandel blijft vergroting van het draagvlak van bestaande centra zoals Almere-Haven immers wenselijk. Voor dagelijkse goederen is het aankoopgedrag over het algemeen sterk op de dichtstbijzijnde voorzieningen gericht en is het reëel om te veronderstellen dat een deel van de bestedingen van de toekomstige bewoners van Overgooi in Almere-Haven terecht komt. Voor niet-dagelijkse artikelen zullen de bewoners van Overgooi zich naar alle waarschijnlijkheid in belangrijke mate oriënteren op meerdere dichtbij en verder weg gelegen aankoopplaatsen.

#### *Conclusie*

De reacties van de Belangenvereniging “Houdt Haven Groen” geeft de gemeente geen aanleiding om het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi te wijzigen. In de toelichting van het Ontwerp Structuurplan (4.1.3) zal de samenhang tussen Overgooi en Almere-Haven nader



worden uitgewerkt (zie tekst onder reactie Provincie Flevoland).

#### *Nutstuinvereniging de Windhoek*

*1) Men vreest klachten van de toekomstige bewoners van Overgooi ten aanzien van de activiteiten van de Nutstuinvereniging (stank van koemest) en vreest daarmee voor het voortbestaan van de vereniging op de langere termijn.*

Gelet op de aard van de activiteiten van de Nutstuinvereniging Windhoek en de toch niet geringe afstand tussen de toekomstige woningen van Overgooi en de nutstuinen achten wij de kans op klachten van omwonenden uiterst gering is.

De ontsluiting van de Windhoek blijft via de Meentweg lopen. De wagens met koemest zullen daardoor nauwelijks door het toekomstige woongebied komen.

Bovendien zullen klachten zoals die in de reactie bedoeld, geen bedreiging vormen voor het voortbestaan van de vereniging.

Immers, de aanwezigheid van de nutstuinvereniging is een gegeven voor de toekomstige bewoners van Overgooi.

*2) Nutstuinvereniging pleit voor het niet bebouwen van het deel dat aansluit op Windhoek tot aan de dijk van het Gooimeer.*

Naar de mening van de gemeente is de buffer tussen Almere-Haven en Overgooi van voldoende formaat voor een heldere ruimtelijke scheiding.

#### *Conclusie*

De gemeente ziet in de zienswijze van de Nutstuinvereniging de Windhoek geen aanleiding om het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi te wijzigen.

#### *Milieuraad Almere*

*1) Wat betreft de opzet van de landgoederen heeft de Milieuraad een voorkeur voor zeer grote eenheden met een openbaar karakter. De voorkeur gaat uit naar een opzet conform fig.54 In de andere ontwerpen wordt de bebouwing te dominant gevonden.*

In de aanloopfase waarin de groenstructuur voor de landgoederen ontwikkeld wordt, zijn de "landgoederen" openbaar toegankelijk. Uiteindelijk is het echter het doel om ook deze gronden uit te geven aan toekomstige bewoners. Niettemin zal het plan Overgooi, met onder andere de Landschapszone die het Waterlandse Bos met het Kerkbos verbindt, bijdragen aan een versterking van de openbare groenstructuur in het gebied.

*2) Bij de uitwerking van het plan met betrekking tot de wegen door het bestaande bosgebied wordt aanbevolen rekening te houden met het beperken van de barrièrewerking voor bosdieren.*

Voor de ontsluiting van het gebied is het noodzakelijk om de nieuw te creëren landschapszone of de bestaande bosgebieden te doorkruisen. In het plan is er voor gekozen om de bestaande wegen door het bos voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied te benutten.

Vooralsnog is de inrichting van de wegen niet bepaald. Bij de uitwerking van het plan zal bezien worden in hoeverre, gelet op de functie van de verschillende wegen, het mogelijk is om de barrièrewerking van de wegen voor bosdieren zoveel mogelijk te beperken.

*3) De Milieuraad Almere heeft twijfels met betrekking tot één van de nevendoelelijken van het plan: het versterken van het draag-*

*vlak voor voorzieningen in Almere-Haven.*

Versterking van het draagvlak voor voorzieningen in Almere-Haven is niet het centrale doel van het plan Overgooi. Overigens is het wel een positief effect. Gelet op de voortdurende schaalvergroting in de detailhandel blijft vergroting van het draagvlak van bestaande centra zoals Almere-Haven immers wenselijk. Voor dagelijkse goederen is het aankoopgedrag over het algemeen sterk op de dichtstbijzijnde voorzieningen gericht en is het reëel om te veronderstellen dat een deel van de bestedingen van de toekomstige bewoners van Overgooi in Almere-Haven terecht komt. Voor niet-dagelijkse artikelen zullen de bewoners van Overgooi zich naar alle waarschijnlijkheid in belangrijke mate oriënteren op meerdere dichtbij en verder weg gelegen aankoopplaatsen.

#### *Conclusie*

De gemeente ziet in de zienswijze van de Milieuraad Almere geen aanleiding om het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi te wijzigen.

Overigens doet de Milieuraad Almere in haar reactie praktische suggesties met betrekking tot zuivering van het regenwater en om een interessante vegetatie te stimuleren op de 'ruggen' in het open landschap. Bij de verdere uitwerking van het plan zal bekeken worden in hoeverre deze suggesties meegenomen kunnen worden.

#### *Appelman, Advies Onteigening bv*

Appelman Advies en Onteigening bv. reageert namens de familie van Vliet (één van de zes agrarische ondernemers in het plangebied). De familie van Vliet is geen voorstander van het plan. De bezwaren

tegen het plan zijn enerzijds van procedurele aard en anderzijds inhoudelijk. Gesteld wordt dat het Voorontwerp Structuurplan Overgooi strijdig is met vigerende plannen en met het beleid van andere overheden. De inhoudelijke kritiek richt zich op de onderbouwing van de keuze voor het type woningbouw dat voorgestaan wordt in het plan.

*1) Strijdigheid met het vigerende Streekplan Flevoland (1993)*

Het structuurplan Overgooi is, zoals ook in paragraaf 2.1 wordt aangegeven, inderdaad strijdig met vigerende juridische plannen. Beleidsmatig past het plan voor Overgooi wel binnen de kaders van de verschillende overheden.

In de Ontwerp Ontwikkelingsvisie Flevoland 2030, recent uitgebracht door Gedeputeerde Staten (september 1998), wordt de locatie Overgooi aangemerkt voor "uitbreiding woonfunctie" (zie Ontwikkelingskaart 2030). Deze ontwikkelingsvisie betreft een onderdeel van het nieuwe Omgevingsplan van de Provincie Flevoland, dat na vaststelling (najaar 2000) in de plaats zal treden voor het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan.

In de recent (oktober 1998) verschenen Oostflankstudie van de Stuurgroep Gebiedsstudie Oostflank Noordvleugel Randstad wordt Overgooi eveneens aangemerkt als verstedelijkingslocatie.

*2) Gevreesd wordt dat het vaststellen van een structuurplan vooruitlopend op de herziening van een streekplan leidt tot een gebrek aan coördinatie van het beleid en onvoldoende afstemming met het beleid van naburige gemeenten.*

In het kader van het artikel 10 Bro zijn provincie en naburige gemeenten betrokken bij het overleg over het Ontwerp Structuurplan. Zowel de provincie Flevoland als de gemeenten Lelystad en Zeevolde plaatsen geen op- of aanmerkingen bij de woningbouwontwikkeling.

Ook de Stuurgroep Gebiedsstudie Oostflank Noordvleugel Randstad, waarin Rijk, Provincie Flevoland, Provincie Utrecht en een aantal gemeenten vertegenwoordigd zijn, heeft in een recent studierapport Overgooi aangemerkt als verstedelijkingslocatie.

Onder punt 1 is reeds aangegeven dat de Provincie Flevoland inmiddels een Ontwerp Omgevingsplan heeft uitgebracht, waarbinnen de ontwikkeling van Overgooi wel past.

Ook in de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015 (ROSA 2015), die in 1997 door de gemeenteraad van Almere is vastgesteld, is de locatie Overgooi aangewezen als toekomstig woongebied voor het topsegment van de markt.

*3) Strijdigheid met de Oostflankstudie (mei 1996) uitgevoerd in het kader van het Randstad Overleg Ruimtelijke Ordening.*

Als vervolg op genoemde studie uit 1996 is onlangs (oktober 1998) door de Stuurgroep Gebiedsstudie Oostflank Noordvleugel Randstad de "Gebiedsstudie Oostflank Noordvleugel Randstad, mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen" uitgebracht. In deze studie, die betrekking heeft op de ruimtelijke ontwikkelingen in de periode 2010 – 2030, is Overgooi opgenomen als verstedelijkingslocatie.

*4) Strijdigheid van het plan met het VINEX*

*beleid, Almere kan ook zijn woningbouwtaakstelling uitvoeren zonder de woningbouw in Overgooi.*

In kwantitatief opzicht kan de gemeente Almere, ook zonder de realisatie van Overgooi, in de periode tot 2005 voldoen aan de woningbouwtaakstelling van de VINEX. In totaal gaat het in Overgooi om circa 850 woningen, met een realisatietermijn van 10 tot 20 jaar. De betekenis van Overgooi is echter niet zozeer gelegen in de kwantiteit van de woningbouwontwikkeling als wel in de bijzondere kwaliteit. Kwalitatief biedt het plan voor Overgooi met de zeer grote kavels en de bijzondere landschappelijke setting een woonmilieu dat voorziet in de vraag naar woningen in het topsegment van de markt. Elders in Almere respectievelijk de Noordvleugel van de Randstad ontbreken de ruimtelijke mogelijkheden om op deze schaal een dergelijk woongebied te ontwikkelen.

*5) Het gemeentelijk beleid voor de locatie Overgooi dient afgestemd te zijn op het Rijksluchvaartbeleid, dit in verband met een eventuele 2<sup>e</sup> luchthaven in de Flevopolders en de daarbij behorende aanvliegeroutes.*

Nu de regering recent besloten heeft dat er geen 2<sup>e</sup> luchthaven in de Flevopolders zal komen, doet dit punt niet meer ter zake.

*6) De voor de realisatie van het plan Overgooi noodzakelijke bedrijfsverplaatsingen leidt tot kapitaalvernietiging en persoonlijk leed van de betrokkenen.*

De voor het plan Overgooi noodzakelijke bedrijfsverplaatsingen impliceren inderdaad kapitaalvernietiging. De bedrijfsgebouwen van de zes agrarische bedrijven

in het gebied zullen geamoveerd moeten worden. De gemeente streeft er naar om de bestaande woningen van de agrariërs te handhaven. De woning van de familie Van Vliet kan blijven staan. De gemeente Almere zal voorts alle materiële schade vergoeden, die de thans in het gebied gevestigde agrariërs zullen ondervinden ten gevolge van de realisatie van het plan.

*7) De vraag naar luxe woningbouw is onvoldoende aangetoond.*

In paragraaf 3.1 van het Voorontwerp Structuurplan staan in het kort de resultaten van een marktonderzoek vermeld, die de haalbaarheid van het woningbouwprogramma bevestigen.

*8) De extreem grote kavels zijn strijdig met het streven naar een efficiënt en zuinig grondgebruik.*

Almere kiest met de ontwikkeling van Overgooi voor een belangrijke kwalitatieve aanvulling op het woningaanbod in de gemeente. In dit plangebied wordt beoogd een woonmilieu te creëren, voor het topsegment van de markt, dat zijn identiteit ontleent aan de landschappelijke setting. Bij een dergelijke ontwikkeling zijn lage dichtheden een belangrijk uitgangspunt. Juist de grootte van de kavels is één van de unieke punten waarmee Overgooi zich kan onderscheiden van andere locaties voor duurdere woningen, en een uniek woonmilieu voor het topsegment van de markt kan ontwikkelen.

*9) Het is niet de taak van de gemeente om luxe woningbouw zoals in het plan van Overgooi te realiseren. De overheid dient zicht te richten op het oplossen van woningbouw tekorten zoals die bij brede lagen van*

*de bevolking aanwezig zijn.*

De gemeente stelt met het structuurplan de kaders waarbinnen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De woningbouw in Overgooi zal niet door de gemeente maar door private partijen gerealiseerd worden binnen de randvoorwaarden die de gemeente in het daartoe nog op te stellen bestemmingsplan zal vastleggen.

Voorts is het een taak van de overheid om ruimtelijke mogelijkheden te scheppen voor passende huisvesting van alle inwoners.

#### *Conclusie*

De gemeente ziet in de zienswijze van Appelman Advies Onteigening geen aanleiding om het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi te wijzigen.

## 6 . 2 R e a c t i e s

### i n h e t k a d e r v a n h e t a m b t e - l i j k v o o r o v e r - l e g e x a r t .

#### 1 0 B r o

Het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi is in het kader van het ambtelijk vooroverleg naar 32 instanties verstuurd met het verzoek om commentaar (zie de bijgevoegde verzendlijst). Van 13 instanties, genoemd onder de nummers 5, 6, 8, 12, 14, 18, 21, 23, 26, 27, 28, 29 en 32 is geen reactie ontvangen. De instanties genoemd onder nummer 7,

9, 11, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 24, 25 en 30 hebben schriftelijk laten weten geen opmerkingen te hebben bij het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi. In het onderstaande worden de reacties van de Provincie Flevoland (3), de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (13), de Brandweer Almere (31), Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Noordwest (10) en de Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening (1,2 en 4 gecombineerd) weergegeven, met het commentaar van de gemeente daarop.

#### *Provincie Flevoland*

*1) De Provincie verzoekt de gemeente in overweging te nemen het plan zodanig te faseren dat het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten pas behoeft te worden beoordeeld op het moment (najaar 2000) dat het kaderstellende deel van het omgevingsplan is vastgesteld.*

In de planning voor de procedure van het bestemmingsplan gaat de gemeente nu uit van beoordeling van het bestemmingsplan door GS in september 2000. Indien de vaststelling door de Provincie van het kaderstellende deel van het Omgevingsplan vertraagd wordt, dan zal de gemeente Almere alsnog een verzoek tot wijziging van het vigerende Streekplan indienen.

*2) Voorts wordt verzocht bij de tijdsplanning rekening te houden met de ontwikkelingen rond de stortplaats Braambergen.*

De vergunningen voor de stort- en overslagactiviteiten op Braambergen lopen tot 2006. Bij de fasering van het plan wordt uitgegaan van een start aan de westelijke zijde van het plangebied. De delen van

het plangebied Overgooi die het dichtst bij de stortplaats Braambergen liggen komen pas in de tweede en derde fase aan bod. Gelet op de te verwachten ontwikkelingstermijn zullen die plandelen pas na 2006 gerealiseerd worden.

*3) Gevraagd wordt de samenhang tussen Overgooi en Almere-Haven nader te concretiseren.*

In hoofdstuk 4 van het Ontwerp Structuurplan zal de relatie tussen de planvorming in Almere-Haven en die in Overgooi nader worden uitgewerkt. Het tekstvoorstel luidt als volgt:

Ligging ten opzichte van Almere-Haven  
Aan de westzijde van het plangebied is er een bufferzone tussen Overgooi en Almere-Haven. Een sterke ruimtelijke samenhang tussen Overgooi en Almere-Haven wordt niet beoogd. Bij de ontwikkeling van Overgooi gaat het om het realiseren van een exclusief woonmilieu, dat géén deel uitmaakt van Almere-Haven. De bufferzone zorgt voor een duidelijke fysieke scheiding tussen Almere-Haven en Overgooi.

Aan de oostzijde van Almere-Haven zijn er ook plannen voor woningbouw. Het betreft woningen in het middeldure en duurdere segment van de Almeerse woningmarkt (tot circa f 400.000,-). De verkeersdeskundige relatie tussen Overgooi en Almere-Haven zal in het kader van het ontwikkelingsplan nader worden onderzocht. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is enerzijds de gewenste verbinding van Overgooi met de voorzieningen in Almere-Haven en anderzijds het voorkomen van sluipverkeer vanuit Almere-Haven, door Overgooi. Het uitgangspunt in de ontwikke-

lingsplannen Kustzone en Oostrand voor Revitalisering van Almere-Haven is, dat de verkeersbelasting op ontsluitingswegen in bestaande woonwijken niet boven de 2000 motorvoertuigen per etmaal zou mogen komen. Eén en ander zal nader worden onderzocht.

Inzake het gebruik van voorzieningen zullen er functionele relaties zijn tussen Overgooi en Almere-Haven. Enerzijds zullen bewoners van Overgooi voor detailhandel en bepaalde voorzieningen gebruik gaan maken van het aanbod in Almere-Haven. Dit zal vergroting van het draagvlak voor de voorzieningen in Almere-Haven betekenen. Omgekeerd zullen bewoners van Almere-Haven gebruik gaan maken van onder andere de recreatieve routes door Overgooi.

*4) Aandacht voor de camping in het Cirkelbos ontbreekt.*

In de toelichting (4.1.2 onder het kopje Recreatie, 2<sup>e</sup> tekstblok) zal na "In Huizen en Almere zijn jachthavens" toegevoegd worden: "In het Cirkelbos is een camping aanwezig".

*5) Getwijfeld wordt aan de oriëntatie van het plan op het Gooimeer vanwege de tussenliggende dijk.*

De weg over de dijk vormt weliswaar een barrière, maar de lange lanen door het plangebied zijn met hun zichtlijnen nadrukkelijk georiënteerd op het Gooimeer. Daardoor is er een ruimtelijke relatie met het Gooimeer. Voorts worden er in § 5.3.3 aanbevelingen gedaan met betrekking tot clustering van de bebouwing langs de Gooimeerdijk, zodat de visuele relatie tussen het daarachter gelegen woongebied en het Gooimeer opti-

maal wordt.

*6) Gevraagd wordt om de functie van de Oude Waterlandseweg duidelijker aan te geven.*

De Oude Waterlandseweg speelt geen enkele rol in de ontsluiting van het plangebied, noch het voormalige tracé daarvan.

*7) In het plan dient te worden ingegaan op de ligging van het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied Gedeelte Zuidelijk Flevoland.*

In de toelichting (4.2.1 Bodem en waterhuishouding) zal na de 1<sup>e</sup> alinea de volgende tekst toegevoegd worden:

" 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."

*8) Verzocht wordt in overweging te nemen om het principe van waterberging in de wijk en het sluiten van waterkringlopen in het plan Overgooi te verwerken en meer aandacht te besteden aan duurzaam waterbeheer.*

Zoals beschreven in § 4.2.3 wordt er naar gestreefd de waterberging zoveel mogelijk binnen de wijk op te lossen. Voor piekafvoer zal het water uit de verschillende woongebieden via de riolering lopen naar de centrale beek. Pas als daar de waterhoeveelheid te groot wordt, zal er sprake zijn van afvoer uit het gebied naar de Hoge Vaart.

*9) Verzocht wordt een betere oplossing te overwegen voor de zuivering van het water in de nieuwe beek.*

Het zelfreinigende vermogen van de beek wordt vooralsnog voldoende geacht.

Zoals in § 5.2.1. onder het kopje "Watersysteem" is aangegeven, zal bij de uitwerking van het plan de waterhuishouding nader worden onderzocht.

#### *Conclusie*

De reacties van de Provincie Flevoland geeft de gemeente Almere geen aanleiding om het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi te wijzigen. Op een aantal punten wordt de toelichting aangevuld, zoals in het bovenstaande aangegeven.

#### *ROB – Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek*

1) Gelet op de ligging van een terrein van archeologische betekenis in het plangebied, adviseert de ROB om in een vroeg stadium archeologisch onderzoek te laten verrichten.

De gemeente beseft dat er waardevolle archeologische elementen in de ondergrond kunnen liggen. De gemeente zal archeologisch onderzoek laten verrichten en heeft daartoe inmiddels contact opgenomen met het ROB.

#### *Conclusie*

De reactie van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek geeft de gemeente Almere geen aanleiding om het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi te wijzigen.

#### *Brandweer Almere*

1) De Brandweer Almere voorziet een aantal knelpunten met betrekking tot de veiligheid in Overgooi en verzoekt om bij de verdere uitwerking van het plan met deze punten rekening te houden.

- De wijk Overgooi ligt ongunstig ten opzichte van de bestaande brandweerkazernes in Haven en Stad, waardoor de minimale opkomsttijd van de Brandweer boven de 12 minuten komt. Op termijn kan de toekomstige kazerne in Almere-Hout verbetering bieden.

- Aan de realisering van de primaire bluswatervoorziening zijn ten gevolge van de lage woningdichtheid hoge kosten verbonden.

Omdat het gebied toch al buiten de opkomsttijden valt is het een vereiste dat binnen 40 meter van de ingang van een gebouw een bluswatervoorziening aanwezig dient te zijn.

- De capaciteit van de brandkranen is afgestemd op eengezinswoningen. Betwijfeld wordt of de opbrengst van de brandkraan voldoende groot is voor het woningtype in Overgooi. De brandweer acht het daarom noodzakelijk om een secundaire bluswatervoorziening aan te brengen. Gedacht kan worden aan aanleg van een secundair bluswaterriool, aangesloten op open water, bijvoorbeeld een grote vijverpartij.

Indien er doodlopende einden in het wegennet voorkomen, moeten deze worden voorzien van een keerlus voor de brandweervoertuigen.

#### *Conclusie*

De reactie van de Brandweer Almere geeft de gemeente Almere geen aanleiding om het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi te wijzigen.

De aanbevelingen van de brandweer zullen bij de volgende planfase worden betrokken.

#### *Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Noordwest*

1) Onvoldoende wordt aangetoond waarom een dergelijk woongebied niet elders in Alme-

re of daarbuiten kan worden gerealiseerd.

Het streven is gericht op het creëren van een woonmilieu om het topsegment van de markt aan te trekken en vast te houden in Almere.

Hiervoor is een woonmilieu nodig dat zich kan meten met de woonmilieu in Wassenaar en in het Gooi. Kenmerkend voor deze woonmilieu is een hoge landschappelijke kwaliteit. De locatie Overgooi heeft voldoende potentiële landschappelijke kwaliteit om zo'n woonmilieu te realiseren. Om woningbouw op grote kavels op grote schaal te realiseren, zoals voorgesteld in het plan, is een aanzienlijk oppervlak nodig. Het plangebied Overgooi beslaat circa 275 ha.

Voor de ontwikkeling van een extensief woonmilieu, zoals Overgooi, zijn elders in Almere geen reële mogelijkheden. Binnen de Noordvleugel van de Randstad is eveneens een gebied van een dergelijke omvang en met voldoende kwaliteit voor een topwoonmilieu vooralsnog niet beschikbaar.

2) Door de "buitenplaatsen" in het woongebied met landschap/parkkarakter later uit te geven wordt voorbijgegaan aan een essentieel kenmerk van de buitenplaatsen/landgoederen – gedachte. Voorts wordt de voorkeur gegeven aan een meer centrale plaats van de buitenplaatsen en niet geconcentreerd in een cluster, waardoor het geheel een grotere rol kan spelen in de recreatieve beleving.

In de toelichting op het plan wordt verwezen naar de buitenplaatsen/landgoederen – gedachte omdat dat een goed aanknopingspunt biedt voor beeldvorming over de kwaliteit van het woonmilieu dat beoogd wordt. Het voornemen is om na besluitvorming snel te beginnen met aan-

plant voor de buitenplaatsen, die een openbaar karakter zullen hebben totdat uitgifte aan toekomstige bewoners plaatsvindt. In de fasering is aangegeven, dat de gemeente ervan uitgaat dat in deze zone pas over circa 10 jaar met uitgifte begonnen wordt, zodat de beplanting zich eerst kan ontwikkelen. De recreatieve betekenis van de buitenplaatsen zelf is beperkt. De recreatieve betekenis van het plan betreft met name de paden- en lanenstructuur voor wandelaars, fietsers en ruiters, die door het gebied komt te lopen en die het Cirkelbos met het Waterlandse bos zal verbinden. Voorts sluit de gemeente niet uit dat één of meer buitenplaatsen een openbaar karakter krijgen.

In het structuurplan (figuur 54) is aangegeven dat de buitenplaatsen niet geconcentreerd worden in een cluster, maar verspreid over het hele gebied. Daarnaast is de woonsfeer voor het meest oostelijk gelegen deelgebied gekarakteriseerd als "Parklandschap/landgoed" (§5.3.4).

*3) Het plan biedt geen mogelijkheid voor een natuurzone langs het randmeer. Een ecologische verbinding langs het randmeer sluit aan bij de ecologische hoofdstructuur van Flevoland. Het Ministerie van LNV zou graag zien dat in het structuurplan ruimte gereserveerd wordt voor de genoemde zone.*

In het structuurplan Overgooi is er voor gekozen een landschapszone midden in het gebied te situeren. Door het ontwikkelen van een langgerekte landschapszone door het gebied, heeft deze zone vanwege de lengte van de randen een ruimtelijke betekenis voor een aanzienlijk deel van het plangebied.

Met de keuze voor de centraal gesitueer-

de landschapszone wordt geenszins uitgesloten, dat er langs het Gooimeer ecologische oevers en langs de Gooimeerdijk ecologische bermen komen, zoals aangegeven in de gemeentelijke Groenstructuurvisie. De plangrens van Overgooi ligt ten noorden van de Gooimeerdijk. De Almeerse ecologische verbindinglijnen zullen in het kader van de Groenstructuurvisie nader worden uitgewerkt.

#### *Conclusie*

De reacties van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Noordwest geeft de gemeente Almere geen aanleiding om het Voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi te wijzigen.

*Ministerie VROM, Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West, mede namens de Inspectie Volkshuisvesting Noord-Holland en Flevoland en de Inspectie Milieuhygiëne Regio Noord-West*

*De inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening heeft begrip voor het streven van de gemeente Almere om een woongebied voor het topsegment van de markt te ontwikkelen, maar plaatst daarbij enkele kanttekeningen. Alvorens in te stemmen met de voorgestelde ontwikkeling wil de inspecteur dit voorleggen aan de minister. De kanttekeningen betreffen: de geïsoleerde ligging van de woonwijk ten opzichte van de stedelijke voorzieningen en de ongewenste automobilititeit die hierdoor ontstaat, de monofunctionaliteit, de sociale onveiligheid op de routes voor langzaam verkeer, de zeer ruime verkaveling die haaks staat op het beleid van intensief ruimtegebruik.*

- De ligging van Overgooi grenzend aan de oostzijde van Almere Haven is, zeker met het toekomstige Almere Hout aan de noordzijde, niet geïsoleerd. Wat betreft de dagelijkse voorzieningen is het uitgangspunt, dat inwoners van Overgooi gebruik maken van het voorzieningenapparaat in Almere-Haven.

De ongewenste automobilititeit is voor de doelgroep van Overgooi een moeilijk te beïnvloeden punt. De toekomstige bewoners van Overgooi is een categorie zeer automobiele mensen. Onafhankelijk van de woonlocatie en van het aanbod van openbaar vervoer zal deze groep moeilijk te verleiden zijn tot het gebruik van het openbaar vervoer in plaats van de eigen auto. Overigens zijn er reeds twee bushal-

tes in het gebied aanwezig.

- De monofunctionaliteit, d.w.z. de sterke nadruk op de woonfunctie in het plan, is één van de voorwaarden voor het creëren van een hoogwaardig woonmilieu. De gemeente Almere heeft echter het voornemen om, evenals dat elders in Almere gebruikelijk is, bedrijfsactiviteiten aan huis, uiteraard onder voorwaarden, toe te staan.

- In verband met de sociale veiligheid zullen routes voor het langzaam verkeer veelal langs de lanen met het overige verkeer lopen. Tevens wordt de sociale veiligheid vergroot doordat deze routes niet alleen een ontsluitende maar ook een recreatieve functie hebben, waardoor het gebruik intensiever zal zijn. Bij de verdere planontwikkeling zal rekening gehouden worden met het aspect sociale veiligheid. Het plan zal moeten voldoen aan de gebruikelijke veiligheidseisen die in Almere van toepassing zijn.

- Het argument dat Overgooi zich kenmerkt door extensief ruimtegebruik onderschrijven wij. Dit is immers één van de unieke karakteristieken van het plan. Met Overgooi wil Almere een bijzonder woonmilieu aanbieden, waar veel vraag naar is en waarvoor elders in de noordvleugel van de Randstad wegens ruimtegebrek nauwelijks tot geen mogelijkheden zijn. Door dit woonmilieu in Overgooi aan te bieden, menen wij bovendien goed aan te sluiten op de strategie van de netwerksteden zoals verwoord in de recent door het ministerie uitgebrachte Startnota Ruimtelijke Ordening 1999. Tot slot willen wij er nog op wijzen dat in de totale woningbouwproductie van Almere (ca. 4000 woningen per jaar) het bouwen in Overgooi slechts een zeer beperkte toe-

voeging in aantallen woningen per jaar betreft. Uitgangspunt is nl. een productie van circa 50 woningen per jaar.

#### *Conclusie*

De reactie van de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West vormt voor de gemeente Almere vooralsnog geen aanleiding om het voorontwerp Structuurplan Almere-Overgooi te wijzigen.





# Z i e n s w i j z e n

Het ontwerp structuurplan Almere Overgooi heeft vanaf 1 maart 1999 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk zijn zienswijze over het ontwerp naar voren brengen. Drie instanties hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt en hebben een zienswijze ingediend. In bijlage 2 zijn kopieën opgenomen van de zienswijzen.

In het onderstaande wordt puntsgewijs de reactie van de gemeente Almere op deze zienswijzen weergegeven. Tot slot komen de conclusies voor het Structuurplan Almere-Overgooi.

*RPD - Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West  
De Inspectie handhaaft de eerder (in het kader van het art. 10 vooroverleg) genoemde bezwaren tegen het ontwerp Structuurplan Overgooi (zie bijlage kopie brief d.d. 26-03-1999).*

Bij het opstellen van het plan voor Overgooi heeft de gemeente Almere zeer bewust gekozen voor het creëren van een topwoonmilieu dat tot op heden ontbreekt in Almere. Voor Almere is het in de ontwikkeling tot volwaardige stad van groot belang om ook te beschikken over een topwoonmilieu. Met de ontwikkeling van Overgooi wordt ook beoogd het negatieve imago dat Almere, met name bij de kapitaalcrachtige groepen heeft, te doorbreken.

Een substantiële verhoging van de woningdichtheid in Overgooi zou naar onze mening de uitgangspunten van het plan ondermijnen. Er zou een zelfde soort woongebied ontstaan als elders in de gemeente Almere reeds aanwezig en in ontwikkeling is (Almeerderhout, Noorderplassen, Meerveld).

Voorts verwijzen wij voor onze reactie op de reeds eerder genoemde bezwaren naar hoofdstuk 6 van het Ontwerp Structuurplan Overgooi. In het onderstaande zullen we aanvullend op de eerder genoemde argumenten ingaan op de aanknopingspunten die de gemeente Almere voor het Structuurplan Overgooi ziet in de recent door het Ministerie van VROM uitgebrachte "Startnota Ruimtelijke Ordening 1999".

In de Startnota wordt geconstateerd dat "de ruimtevraag naar luxer wonen sterker blijft toenemen dan op grond van de bevolkingsgroei verwacht zou kunnen worden. Welvaartstoename, individualisering, de behoefte aan een eigen domein en de wens de eigen identiteit tot uitdrukking te brengen zijn de drijvende krachten."

"De woonconsument vindt ook het woonmilieu steeds belangrijker. Naar verwachting richt de vraag zich in de toekomst vooral op de twee zogenaamde uiteinden in het aanbod van woonmilieus: enerzijds een redelijk grote vraag naar centrum-stedelijk wonen en anderzijds een forse vraag naar wonen in het groen."

Een belangrijk gevolg van deze trends is, de vergroting van de keuzevrijheid van een

steeds grotere groep bewoners. Steeds meer mensen kunnen het zich permitteren om te gaan wonen waar ze willen, desnoods op grote afstand van de werkplek, met alle verkeersproblemen van dien.

Met de planvorming voor Overgooi speelt de gemeente Almere in op de bovengenoemde trends. Met Overgooi wil Almere een exclusief en groen woonmilieu aanbieden, waar veel vraag naar is, maar waarvoor elders in de netwerkstad Amsterdam-Haarlem-Zaanstad-het Gooi-Almere de ruimtelijke mogelijkheden zeer beperkt zijn. De grootte van de kavels is een belangrijk aspect van de exclusiviteit van het plan. De lage dichtheid is een randvoorwaarde voor de beoogde fraaie landschappelijke ontwikkeling, waarin in potentie vele mogelijkheden zijn voor recreatief medegebruik. Tevens kan het gebied een ecologische functie krijgen. Zoals in de Startnota ook wordt gesteld ontwikkelt de netwerkstad zich tot één woningmarkt en één arbeidsmarkt, waarbij ingespeeld wordt op de grote keuzevrijheid van bewoners en ondernemers. Het is daarbij van belang om "aantrekkelijke woonmilieus te realiseren, deugdelijk gebouwd en veilig ingericht met overal groen in de nabijheid en met variaties in hoge en lage dichtheden."

Wat betreft de dichtheid moet benadrukt worden dat Overgooi (circa 850 woningen) de grote uitzondering is op de praktijk van Almere. In het Voorontwerp Structuurplan Almere Poort (totaal circa 10.000 woningen) varieert de dichtheid van 25 tot 55 woningen per hectare. Voor het toekomstige stadsdeel Almere Hout is

momenteel een structuurplan in ontwikkeling waarin gedacht wordt aan een gemiddelde dichtheid van circa 25 woningen per hectare.

## *2. Milieu Federatie Flevo-land*

Voor de eerste twee aandachtspunten in de zienswijze van de Milieufederatie (zie bijlage: kopie brief 29 maart 1999) te weten *de bebouwingsdichtheid* en de doelgroep verwijzen wij in de eerste plaats naar de toelichting op de zienswijze van de RPD - Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West.

Wat betreft *de onderbouwing van de vraag naar "exclusief wonen"* wordt verwezen naar studies die verricht zijn in het kader van de voorbereiding van het Structuurplan: Kolpron Consultants (1997): Woningmarktonderzoek topprijssegment Almere en O.P.W.M. de Koning (1998): Rijkere wonen in Almere, Overgooi een hoogwaardig woonmilieu. In paragraaf 3.1 van het Ontwerp Structuurplan staan in het kort de resultaten van deze onderzoeken vermeld.

## *3. Ligging van de woonwijk*

Aansluiting op het stedelijk gebied van Almere Haven met als doel vermindering van het autogebruik door kortere afstanden en het eventueel mogelijk maken van ontsluiting per openbaar vervoer is naar onze mening weinig realistisch.

Uitgangspunt is dat voor de dagelijkse aankopen en voorzieningen de toekomstige bewoners van Overgooi gebruik zullen maken van de voorzieningen in Almere Haven en zodoende het draagvlak van deze voorzieningen ondersteunen. In verband met sluipverkeer is het verkeers-

technisch ongewenst om een kortere aansluiting tussen Overgooi en het centrum van Almere Haven te realiseren.

Voorts lijkt de ongewenste automobiliteit voor de doelgroep in Overgooi moeilijk te beïnvloeden. De toekomstige bewoners van Overgooi is een categorie zeer automobiele mensen. Onafhankelijk van de ligging van de woning ten opzichte van de voorzieningen onafhankelijk van het aanbod van openbaar vervoer zal deze groep moeilijk te verleiden zijn tot het gebruik van de fiets of het openbaar vervoer voor boodschappenritten en voor woon-werkverkeer.

Overigens zijn er reeds twee bushaltes van streekbuslijnen in het gebied aanwezig.

#### 4. Milieu-aspecten

De ambities op het gebied van duurzame stedenbouw en op het gebied van natuurontwikkeling zijn wel degelijk hoog, maar nog niet concreet te maken op het niveau van het structuurplan. De suggesties die de Milieu Federatie Flevoland in haar zienswijzen doet voor aanvullend milieuonderzoek zullen bij de verdere planuitwerking nader worden gezien.

Belangrijke thema's voor Overgooi zullen in ieder geval zijn:

**Natuur en ecologie:** het plan betekent een verrijking voor de ecologische structuur van Almere vanwege de natte verbinding die wordt aangelegd tussen het Waterlandse Bos en het Cirkelbos. Op dit moment heeft het gebied Overgooi, vanwege de intensieve landbouw die er wordt bedreven, een geringe ecologische waarde.

**Energie:** op dit planniveau zijn er nog geen uitspraken te doen. Bij verdere concretisering van de plannen zal gekeken worden naar de meest optimale invulling van de energie-infrastructuur, zoals we dat voor ieder nieuw te ontwikkelen gebied doen. Het ambitieniveau zal hierbij hoog zijn voor een gebied van dit karakter.

**Waterhuishouding:** de suggesties van de Milieufederatie Flevoland kunnen meegenomen worden. Integraal waterbeheer zal in Overgooi een belangrijk thema zijn.

**Recreatief medegebruik:** de groene structuur van Overgooi zal in nauwe relatie worden ontwikkeld met het Waterlandse bos en het Cirkelbos, waardoor een zeer interessant en samenhangend natuurrecreatie gebied ontstaat voor de inwoners van Almere. Met name zal er

sprake zijn in dit gebied van een aantal landgoederen die thematisch ingericht zullen zijn. Bij de planuitwerking zal de suggestie van de Milieufederatie om mogelijkheden na te gaan om de landgoederen via beheersovereenkomsten en gereguleerde openingstijden gedeeltelijk een openbaar karakter te geven worden meegenomen.

**Materiaal gebruik:** dit is een zeer concreet aspect, dat pas in de fase van het bestemmingsplan in beeld komt. De door de gemeente Almere afgesloten intentieverklaring duurzaam bouwen (een verscherpte toepassing van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen) zal worden toegepast.

#### *Milieuraad Almere*

*1) Het lijkt ongewenst om het landgoedge-deelte op te delen in kavels van 2.000 m<sup>2</sup>, er zullen relatief weinig openbare wandelpaden overblijven. De Milieuraad Almere beveelt aan op strategische plaatsen ruimte voor landgoederen blijvend te reserveren.*

In het deelgebied "woonsfeer parkland-schap/landgoed" (beschreven in 5.3.4) waar uiteindelijk de kavels opgedeeld worden voor woningbouw. Uitgangspunt voor het structuurplan is het aanbieden van zeer grote kavels voor luxe woningbouw. Daarnaast is het de bedoeling verspreid door het gehele plangebied een aantal "buitenplaatsen en landgoederen" (5.2.3) te realiseren. Bij de uitwerking van de plannen voor deze landgoederen zal gestreefd worden naar een zekere openbaarheid.

*2) De Milieuraad stelt voor de wegen door bestaand bos (Stevenspad, Merelweg) nauwelijks te verbreden, zodat de barrièrewer-*

*king voor bosdieren beperkt blijft. Zo mogelijk zouden buizen onder de weg gelegd kunnen worden als passeerplaats voor kleine dieren.*

Bij de uitwerking van het plan zullen deze aanbevelingen worden meegenomen.

De Milieuraad constateert dat de kwelzone langs de dijk goede potenties biedt voor het ontwikkelen van een ecologische zone. Deze potenties zouden benut moeten worden.

In het plan is gekozen voor een landschapszone centraal gelegen in het plangebied, die het Cirkelbos met het Waterlandse Bos verbindt. Zodoende kan een goede verankering ontstaan van deze zone in het netwerk van wandel-, fiets- en ruiterroutes. Het kwalitatief goede kwelwater langs de dijk zal getransporteerd worden naar de centrale landschapszone en zal benut worden voor een beek die door deze zone komt te lopen.

#### CONCLUSIE

De zienswijzen naar aanleiding van het Ontwerp Structuurplan Overgooi geven de gemeente Almere geen aanleiding het plan te wijzigen. Verschillende suggesties voor de verdere planuitwerking zullen, zoals in het bovenstaande is aangegeven, bij de verdere planuitwerking worden meegenomen.



# B i j l a g e n

## 1 . V e r z e n d l i j s t o v e r l e g e x a r t i k e l 1 0 B R O .

- 1) Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord-West
- 2) Inspectie Volkshuisvesting Noord Holland en Flevoland
- 3) Hoofd Afdeling ROV van de provincie Flevoland  
de heer ir. R. Hartman
- 4) Inspectie Milieuhygiëne Regio Noord-West
- 5) Heemraadschap Fleverwaard
- 6) Rijkswaterstaat
- 7) Nederlandse Spoorwegen RIB,  
Afd. GJZ, Bureau Planologie
- 8) Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland
- 9) Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West,
- 10) Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
- 11) Ministerie van Defensie, De Eerstaanwezend Ingenieur Directeur, Directie  
Gelderland
- 12) Vrouwenadviescommissie voor de woningbouw
- 13) Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
- 14) Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen
- 15) Provincie Noord-Holland
- 16) Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Naarden
- 17) Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen
- 18) Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Muiden
- 19) Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad
- 20) Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde
- 21) Dienst der Domeinen
- 22) Staatsbosbeheer, Regio Flevoland en Overijssel
- 23) NV NUON Randmeren
- 24) NV Nederlandse Gasunie
- 25) NV SEP
- 26) Flevolandse Drinkwater Maatschappij
- 27) Flevolandse Land- en Tuinbouworganisatie
- 28) KPN Telecom, Kabel- en radioverbindingen
- 29) Projectsecretariaat ROM-IJmeer
- 30) Stuurgroep IJsselmeer/Markermeer
- 31) Brandweer Almere
- 32) Politie Flevoland district Almere

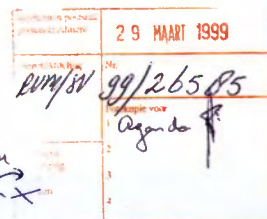


## 2. Ingediende Zienswijzen



Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Koninkrijkplein 6-8  
Postbus 1160  
2001 BD Haarlem  
Tel.: 023 - 5154660  
Fax: 023 - 5154661



RUM/SU

**RPD**  
Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West

Gemeente Almere  
t.a.v. de Gemeenteraad  
Postbus 200  
1300 AE Almere

### Aantekenen

Uw kenmerk	Uw brief	Kenmerk	Datum
		IB14499	26 maart 1999

Onderwerp  
Zienswijze inzake het ontwerp structuurplan "Overgooi", gemeente Almere

Geachte Raad,

Hierbij doe ik u mijn zienswijze toekomen inzake het ontwerp structuurplan "Overgooi", gemeente Almere

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heb ik u laten weten dat ik aarzelingen heb met de voorgestelde ontwikkeling en dat ik de kwestie voor wil leggen aan de minister.

De aarzelingen die ik heb geuit in het kader van het art. 10 vooroverleg hebben niet geleid tot aanpassingen van het structuurplan Overgooi. Ook heeft de minister nog geen uitspraak gedaan over de aanvaardbaarheid van de voorgestane ontwikkeling gezien tegen de achtergrond van het rijks ruimtelijk beleid.

In mijn zienswijze handhaaf ik de eerder genoemde bezwaren tegen het ontwerp structuurplan:

- De zeer ruime verkaveling die haaks staat op het beleid van Intensief Ruimtegebruik.
- De geïsoleerde ligging die zal leiden tot ongewenste automobilititeit door de afstand tot de voorzieningen en de barrièrewerking van het Cirkelbos.
- De monofunctionaliteit. De toegestane bedrijfsactiviteiten aan huis zal door de kleinschaligheid weinig invloed hebben op de geconstateerde monofunctionaliteit.

Bijlagen

Verspreid in de beantwoording onderwerp, datum en kenmerk van deze brief is vermeden.  
In verband met het registerwetbeleid om het aantal in op te nemen te terug te dringen wordt het zeer op prijs gesteld  
dat u bij bezoek aan een VROM-carrouser gebruik maakt van het openbaar vervoer.



Kenmerk	Datum	Bladnummer
IB14499	26 maart 1999	2

- De sociale onveiligheid op de routes voor het langzaam verkeer. Recreatief medegebruik zal vooral overdag plaatsvinden. De onveiligheid op de routes die met name 's avonds een rol speelt zal hierdoor niet afnemen.

Voor het overige geeft het ontwerp structuurplan mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

drs. H.J. de Loor



# MFF

Milieu Federatie Flevoland

Botter 11 - 47 tel: (0320) 253 505  
8232 JS Lelystad fax: (0320) 251 910

- Gemeente Almere
- Postbus 200
- 1300 AE Almere

Rum/SV

ROSA

Logo/naam post/afzender gemeente Almere	29 MAART 1999
Postnummer	99/26600
Postcode	
Handtekening	
Stempel	
X 5/4	

- Datum Reactie op ontwerp Structuurplan Almere-Overgooi.
- Briefnummer Lelystad, 24-03-1999
- Bijlage
- Onderwerp

Geacht college,

Bij deze ontvangt u onze reactie op het ontwerp structuurplan Almere-Overgooi.

- 1** **Bebouwingsdichtheid**  
Met de ontwikkeling van Almeerderhout (kavelgrootte 500 - 800 m2) meenden we dat er een grens bereikt was aan het extensief bouwen. Zeker nu alom erkend wordt dat open ruimte steeds meer een schaars goed wordt dat we duurzaam in stand willen houden. Ook in Zuidelijke Flevoland ligt de opgave om zuinig met ruimte om te gaan. De veronderstelde woningbehoefte is immers enorm (zie de Oostflank studie). Het voorliggende plan is hiermee in strijd. 850 woningen met een minimale kavelgrootte van 2000 m2! Wij vinden dat hier een grens is overschreden.
- 2** **Doelgroep**  
U stelt met uw aanbod in te gaan op een vraag. Niet elke vraag hoeft je als overheid te accommoderen. We leven in een dichtbevolkt land. Kavels met de helft van de nu voorgestelde grootte zullen al een enorme luxe zijn.  
Wij vragen ons bovendien af of deze wijk niet gaat concurreren met de 'Golf- en Countryclub Harderwold' te Zeewolde, waartegen wij overigens beroep hebben ingesteld vanwege de ligging in de EHS. Uit oogpunt van zorgvuldig en zuinig omgaan met grond en grondstoffen is een overmaat aan woningen (per doelgroep) ongewenst. Wij verzoeken u om een nadere onderbouwing van de vraag en van de invloed die deze twee woningbouwprojecten op elkaar kunnen uitoefenen.
- 3** **Ligging van de woonwijk**  
De wijk ligt geïsoleerd ten opzichte van Almere Haven. U stelt dat dit ook de opzet is, om zo de exclusiviteit van het woonmilieu te bekrachtigen. Dat vinden we een eenzijdige benadering die karig afsteekt tegen de voordelen die aansluiting op het stedelijk gebied bieden. U stelt dat Almere Haven zeer gebaat is bij een groter draagvlak voor hun voorzieningen en bedrijvigheid. Dat wordt nu nauwelijks gestimuleerd.

Postbank 69 31 398  
KvK Lelystad V 61700

Een voordeel van aansluiting aan Almere Haven zou zijn dat de afstanden korter worden tot voorzieningen, wat het autogebruik zal doen verminderen. De afstand tot Almere Haven is nu zodanig gepland dat boodschappen niet met de fiets maar met de auto gehaald zullen gaan worden. Ook het wegbrengen van kinderen naar school zal met de auto gebeuren. Er wordt uitgegaan van 2000 autobewegingen en 850 huizen. Dat betekent 1,2 ritten per woning per dag. Dat zou een redelijk streven zijn, die echter niet gehaald wordt vanwege de gersoleerde ligging. Automobilititeit is niet geheel een autonoom gegeven. Door factoren als ligging, bereikbaarheid voor langzaam verkeer en afstanden valt hier wat in te sturen. Deze mogelijkheden worden onvoldoende benut. Met de beoogde lage dichtheid is een ontsluiting met het openbaar vervoer uitgesloten. Het eindresultaat zal wel eens kunnen zijn: de wijk met de laagste dichtheid woningen per hectare in Nederland, maar wel met het hoogste aantal auto's per woning.

#### Milieu-aspecten

Uit het voorgaande blijkt dat we zeer grote moeite hebben met de plannen voor Overgooi. Daarnaast blijkt dat de ambities op het gebied van duurzame stedenbouw en op het gebied van natuuronwikkeling niet bijzonder hoog zijn. Extensief bouwen biedt ook enige kansen voor het milieu, maar die moeten dan wel ten volle benut worden, om de nadelen van dat extensief bouwen enigszins te compenseren!

Her en der verwijst u naar eventuele mogelijkheden die in een latere fase aan bod zouden kunnen komen. Wij zijn echter van mening dat het ambitieniveau op het gebied van milieu van begin af deel uit moeten maken van het concept waarop een wijk gebaseerd is. Dan kunnen de kansen en mogelijkheden ten volle benut worden. We verzoeken u dan ook dringend om een aanvullend milieu-onderzoek te verrichten waarvan de resultaten nog deel kunnen uitmaken van de structuurvisie. Uitgangspunt zou moeten zijn dat er een wijk ontstaat die niet alleen ten goede komt aan de zeer bevoorrechte elite, maar ook een grote meerwaarde heeft voor natuur, milieu en recreatie van 'gewone' Almeerders.

Hieronder volgen enkele suggesties die in dit onderzoek mee kunnen worden genomen.

#### Recreatief medegebruik

Zeer ruim opgezette wijken kunnen prachtige mogelijkheden bieden om door heen te wandelen. Er zijn diverse voorbeelden in Nederland waar men altijd naar refereert als mooie buitenwijken, zoals Bloemendaal en Wageningen-Hoog. Een dergelijke wijk voegt iets toe aan Almere: een prachtige wijk, die met recht buiten-wijk genoemd kan worden. Een nieuw uitloop gebied met stedelijk groen, mooie architectuur, rijk aan voetpaden. Bovendien een prettige overgang als men naar de kust wil lopen of fietsen. De voorgestelde routes voor langzaam verkeer brengen dit beeld nog niet dichterbij. Ze zijn te grofmazig van karakter en bovendien worden ze meestal gecombineerd met routes voor snelverkeer. Verder zijn de lanen niet meer zijn dan een weg met bomen er naast. Kortom de mogelijkheden voor recreatief medegebruik zijn te klein.

#### Landgoederen

In het gebied zijn landgoederen gepland die de 'openbare groenstructuur zullen versterken'. Zelf zullen ze op den duur - juist als het groen enigszins tot wasdom is gekomen - niet meer openbaar toegankelijk zijn. We dringen erop aan dat dit herzien wordt! Landgoederen zijn juist aantrekkelijk vanwege hun deels openbare karakter en het idee dat 'rood

betaalt voor groen'. Met beheersovereenkomsten en gereguleerde openingstijden moet het goed mogelijk zijn om in te zetten op openbaarheid.

#### Ecologie

In het structuurplan wordt een optimale ecologische verbindingzone beschreven. Juist in een gebied dat zo extensief van karakter is, is het logisch dat deze maximaal gerealiseerd wordt. We dringen er dan ook op aan om het model 'Verbinding' in het plan ten uitvoer te brengen. Verder vinden we dat een versterking van de ecologie buitendijks ook in dit plan thuishoort. Het gebied krijgt immers kwaliteit door de ligging aan de dijk en het water erachter. Dat kan verder versterkt worden door nu ook meteen in te zetten op vooroverontwikkeling.

#### Water

Op het gebied van de waterhuishouding en de waterberging stipt u een aantal mogelijkheden aan. We waarderen het dat u het water in eerste instantie in het gebied zelf wilt houden. Om alle mogelijkheden voor een duurzame waterhuishouding te benutten en om het schone grondwater te beschermen zijn er veel meer mogelijkheden. Dat geldt vooral op het gebied van de waterberging. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met toekomstige ontwikkelingen. Zo kan dit gebied in de toekomst een functie vervullen voor de waterberging in de geplande wijk Almere Hout.

#### Energiegebruik

We vinden het jammer dat er geen enkele doelstelling op dit gebied is geformuleerd. Luxueuze woningen zullen ongetwijfeld een hoog energiegebruik met zich mee brengen. Hierbij gaat het met name om elektriciteit (veelheid aan apparaten) en gas (grote en veel ruimten verwarmen). Om dit te compenseren ligt het voor de hand om hoog in te zetten op het gebruik van duurzame bronnen.

#### Kavelgrootte

De voorgestelde maatregelen, met name t.b.v. ecologie en recreatief medegebruik vragen extra ruimte. Lanen worden omringd door bredere groenere zones, de ecologische verbinding wordt versterkt en groter en er zouden fiets en wandelgebieden kunnen komen dwars door het gebied heen. Wij verzoeken u om de kavels te 'verkleinen' opdat de mogelijkheden voor ecologie en recreatief medegebruik maximaal benut kunnen worden.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven we

F. Karsten  
Milieufederatie Flevoland



RUM/SV

# MILIEU

raad Almere

Dienst Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en milieu  
t.a.v. mevr. W. Hartsuiker, directeur  
Postbus 200  
1300 AE ALMERE

Almere, 20 april-1999

Ingechreven poststuk: gemeente Almere	23 APR. 1999
Dienst/Afdeling: rum/sv	Nr: 99/27152
Probleem: 1 ROSA	2
3	4

Geachte mevrouw Hartsuiker,

Om te beginnen willen wij u complimenteren met het structuurplan Overgooi. Een plan dat ruimte biedt aan ecologische en recreatieve verbindingen en het woord duurzame ontwikkeling ook inhoud geeft. Al het openbaar groen van formaat ligt op loopafstand van de woningen. Daarmee past Overgooi in het concept dat tot in de tachtiger jaren voor de aanleg van Almere gehanteerd is. Wij zijn er verheugd over dat dit concept weer toegepast wordt.

Met deze positieve gemoedstoestand hopen wij dat de volgende opmerkingen onzerzijds bij de verdere uitwerking van het ontwerp-structuurplan Overgooi worden meegenomen:

① Het inpassen van buitenplaatsen en landgoederen juichen wij toe, maar dan ook volgens de opzet van het Ministerie van LNV: 20.000 tot 50.000 m2 groot, met een grotendeels openbaar karakter. In paragraaf 5.3.4 wordt de mogelijkheid open gelaten het landgoedgedeelte op te delen in kavels van 2000 m2. Dat zou jammer zijn en lijkt ons ongewenst. Bovendien zullen er relatief weinig openbare wandelpaden overblijven.

Daarom stellen wij voor, waartoe in paragraaf 5.2.3 al de suggestie wordt gedaan, om op strategische plaatsen de ruimte voor dergelijke landgoederen blijvend te reserveren en de verleiding te weerstaan het gebied te versnipperen.

Wat betreft de opzet van de landgoederen, preferen wij de opzet van het bovenste (grote) plaatje op blz 45. In de andere ontwerpen vinden wij de bebouwing te dominant en te verspreid over de oppervlakte aanwezig.

② Wij stellen voor dat de wegen door bestaand bos, zoals het Stevenspad en de Merelweg nauwelijks breder gemaakt worden, om de barrièrewerking voor bosdieren (muizen, padden, kevers) binnen de perken te houden. Zo mogelijk worden bij de aanleg van de nieuwe wegen in het gebied op daartoe geëigende plaatsen buizen onder de weg gelegd als passeerplaatsen voor kleine dieren. Tijdens de aanleg is dat een relatief geringe moeite en investering, die in dit bosachtige en landschappelijk waardevolle gebied zeer op hun plaats zijn.

Tot slot sluiten wij ons aan bij de gedachte van het Ministerie van LNV (directie Noordwest) dat

Milieuraad Almere  
Postbus 50095  
1305 AB Almere  
Postbank 4644862

③

de kwelzone langs de dijk goede potenties biedt voor het ontwikkelen van een ecologische zone. Temeer omdat dit één van de weinige kwelzones in Almere is met een zeer goede waterkwaliteit. Wij verwachten dat hierdoor een groeiplaats kan ontstaan van minder algemene plantensoorten als watermunt en dotterbloem. Het lijkt ons een gemiste kans als van deze potenties geen gebruik wordt gemaakt.

Hoogachtend,  
Milieuraad Almere  
werkgroep Ruimtelijke ordening en groen

drs. H. Nijenhuis

*h/a Alrooycampse, Kerstin Nijenhuis*



### 3. Raadsvoorstel en besluit ter vaststelling van het Structuurplan Overgooi

Vergadering Gem. Raad

dd. 8 JULI 1999

Aan de Gemeenteraad

conform

Agendapunt  
14

Nummer  
131-99

Betreeft  
Structuurplan Almere-Overgooi

Datum  
8 juli 1999

#### Wij stellen u voor:

1. De op het ontwerp Structuurplan Almere-Overgooi ingebrachte zienswijzen ongekeurd te verklaren
2. Het Structuurplan Almere-Overgooi vast te stellen, *met dien verstande dat uitgegaan wordt van ca. 950 te realiseren woningen.*

#### Toelichting:

Op 6 februari 1997 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie Almere 2015 aangewezen als basis voor de ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling van Almere na 2005. In deze strategie is voorzien in het ontwikkelen van het gebied Overgooi tot gebied voor het topsegment van de woningmarkt.

Op 13 maart 1997 heeft de gemeenteraad besloten om op het onderhavige gebied de Wet Voorkeuzelede Gemeenten (WVG) van toepassing te verklaren. Op 1 maart 1999 is het Ontwerp Structuurplan ter visie gelegd. De WVG impliceert dat dan voor 1 augustus 1999 het Structuurplan door de Gemeenteraad moet zijn vastgesteld.

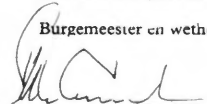
Het Ontwerp Structuurplan heeft vanaf 1 maart 1999 gedurende vier weken ter visie gelegen. De in deze periode ingebrachte zienswijzen zijn samengebracht en van commentaar voorzien in hoofdstuk 6.3. van het plan. In geen van de zienswijzen wordt aanleiding gevonden om het plan, ten opzichte van het ontwerp, te herzien. Wel zal in de verdere planuitwerking verschillende gedane suggesties worden meegenomen.

*Tijdens het bezoek van de minister van VROM onlangs aan onze gemeente is intensief met hem gesproken over zijn zienswijze op Overgooi. In het daaropvolgende overleg met de Secretaris Generaal en de Inspecteur K.O. is overeenstemming bereikt over de aan de minister te verstrekken aanvullende informatie, benodigd om diens bedenkingen ten aanzien van Overgooi en een positief advies dienszwaartend af te geven. De gemeente stemt ertoe in met de realisering van Overgooi in een iets grotere dichtheid (950 in plaats van 850 woningen) en toegelicht wordt dat in het verleden en de actuele andere plannen in Almere relatief intensiever van de beschikbare ruimte gebruik wordt gemaakt.*

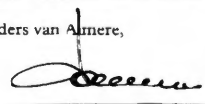
#### Vaste commissie(s) van advies aan de wv

De commissie voor financiën, ruimtelijke ordening en verkeer & vervoer o.a. kan zich met het voorstel verenigen, met dien verstande dat de fractie van D66 een voorbehoud maakt.

Burgemeester en wethouders van Almere,



de secretaris  
drs. I.W.L.A. Caminada



de burgemeester,  
drs. H.G. Ouwerkerk

#### Bijlage / ter lezing gelegd:

- nota d.d. 21 mei 1999 van RVM,
- ontwerp Structuurplan Almere-Overgooi;
- ingekomen zienswijzen op het ontwerp Structuurplan;
- brief aan de Inspectie Ruimtelijke Ordening West d.d. 29 juni 1999

160

Vergadering Gem. Raad

dd. - 8 JULI 1999

conform

*Besluit*

Nummer  
131-99

Datum  
8 juli 1999

De raad van de gemeente Almere,  
gelet op artikel 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening,  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

**B E S L U I T**

vast te stellen het Structuurplan Almere Overgooi

Almere, 8 juli 1999

De raad voornoemd,

de secretaris. de voorzitter,





## 4 . L i t e r a t u u r

BVR (1996); Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015

Gemeente Almere (1983); Structuurplan Almere

Kolpron Consultants (1997); Woningmarktonderzoek topprijssegment Almere

Koning O.P.W.M. de(1998); Rijker wonen in Almere, Overgooi een hoogwaardig woonmilieu

Provincie Flevoland (1993); Streekplan Flevoland

# C o l o f o n

Structuurplan  
juli 1999

Gemeente Almere en  
Kraaijvanger•Urbis  
bureau voor architectuur en stadsontwerp  
Rotterdam