

Raad van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Onderwerp: ontwerp 1e partiele herziening Chw bestemmingsplan Oosterwold

Oosterwold, 28 juni 2021

Geachte leden van de Raad,

Deze week staat bij u het ontwerp 1e partiele herziening Chw bestemmingsplan Oosterwold op de agenda. Via een van uw leden hebben wij als Platform Oosterwold kennis kunnen nemen van dit document en zijn eerst nu in de gelegenheid hierop te reageren. Wij sturen u onze reactie toe in het vertrouwen dat u deze zult betrekken bij uw beschouwing. Onze reactie treft u als bijlage aan. Een tweede bijlage betreft een voorbeeld van 'clustering' tussen burens of op buurtschapniveau. Voor het begrip 'clustering' verwijs ik u naar onze reactie.

Met vriendelijke groet, namens het Platform Oosterwold,

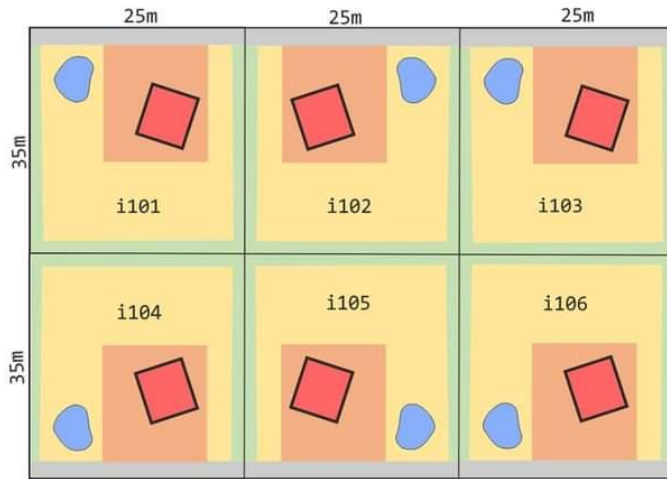
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Catrinus Egas', written over a horizontal line.

Catrinus Egas
Vuurstenhof 67
06 51967187

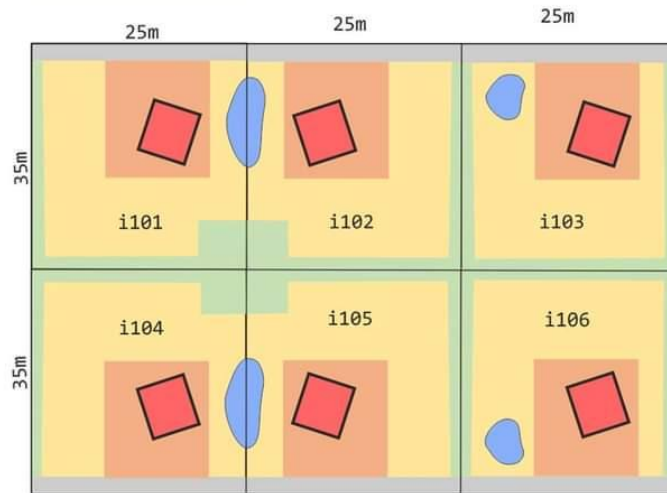
Opmerkingen Platform Oosterwold met betrekking tot de 1^e partiële herziening Chw bestemmingsplan Oosterwold.

- **Roodkavelbank.** Dit is op zich niet nieuw. Initiatiefnemers gelegen langs de Eemvallei konden al rood kavel bijkopen vanuit het overschot van Staatsbosbeheer. Nu kan iedereen rood kavel overnemen vanuit de Eemvallei. Ruimtelijke consequentie hiervan is dat er plaatselijk een groter verschil in bebouwingsdichtheid zal kunnen ontstaan. Maar gezien de prijs van dit roodkavel zal dit in de praktijk wel meevallen.
- **Blauwbank en groenbank.** Ook uitwisselmogelijkheid gaan opnemen voor water, publieke ruimte (openbaar groen en doorwaadbare zones) en stadslandbouw. Er is dringend behoefte aan ook deze vorm van 'clustering'.
- **'Clustering'.** Ten aanzien van dergelijke clustering ontbreken de financieel-technische instrumenten en de spelregels. Tegen welke (meer)prijs wordt dat mogelijk? Er moet worden nagedacht over maximering van de oppervlakte roodkavel en wellicht ook stadslandbouw.
- **Uitstel van clustering.** Het is verstandig de roodbank nu uit het ontwerp te tillen en eerst voor alle 'clustermogelijkheden' de nodige randvoorwaarden vast te stellen en het geheel op te nemen in een (spoedige) volgende herziening.
- **Verandering gebruik buitenranden van "openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers" naar "doorwaadbaar".** De definitie van doorwaadbaar is nu wel opgenomen (1.30) en hierin staat dat de zone toegankelijk moet zijn voor langzaam verkeer. Dit betekent dat er nu ook bromfietsen, tractoren en dergelijke over de buitenranden mogen rijden. Hier zullen veel bewoners niet blij mee zijn. Bestaande wandelpaden en bruggetjes die zijn aangelegd in de buitenranden zijn niet geschikt om het gewicht van een tractor te dragen.
- **Andere rekenwijze bepalen bruto vloer oppervlak.** Om hoge plafonds te vermijden heeft men de rekenmethode aangepast. In plaats van de werkelijke vloeroppervlakte kijkt men nu naar bouwwerkoppervlakte op referentiehoogten. Argument is om hoge gebouwen tegen te gaan. Het is een beetje raar. Wat wil je hier nu mee sturen? Een soort welstandstoetsing via een achterdeurtje? Het voordeel voor bewoners is nu wel dat alles onder de grond, niet meer meetelt als vloeroppervlakte.
- **Watersysteem.** De verplichting om het waterpercentage aan te laten sluiten op het ontwerp van je burens zal het in de praktijk veel lastiger maken om een kavel te ontwerpen. Het zal ook slecht zijn voor de leefbaarheid en natuurontwikkeling in Oosterwold. In plaats van solitaire diepe waterbergingen met waterleven zullen er nu langgerekte droogstaande greppels gerealiseerd gaan worden. De noodzaak van aaneengeslotenheid wordt in feite niet beargumenteerd. Afvoeren is strijdig met trits vasthouden – bergen – afvoeren. In gebieden met riool is afvoer niet eens meer nodig. In het gebied 1A wordt overwegend geloosd op de bodem en ontbreekt daardoor eveneens de noodzaak.
Het eigenlijke probleem, het ontbreken van een watersysteem in Oosterwold zal er niet mee opgelost worden. Dit is iets wat door de gemeente/gebiedsregie gerealiseerd dient te worden. Zoals nu ook de hoofdkavelwegen door gebiedsregie worden aangelegd. Een robuust watersysteem, zoals die ook in reguliere wijken in Almere wordt aangelegd bestaat uit watervoerende tochten van minimaal 15 meter breed. Met deze groottes komt geen enkele initiatiefnemer uit met zijn percentages.
Een tweede aspect van het werkelijke probleem is verdroging en inklinken van de grond. Het verdient dan ook aanbeveling om de grondwaterstand te verhogen in het plangebied.

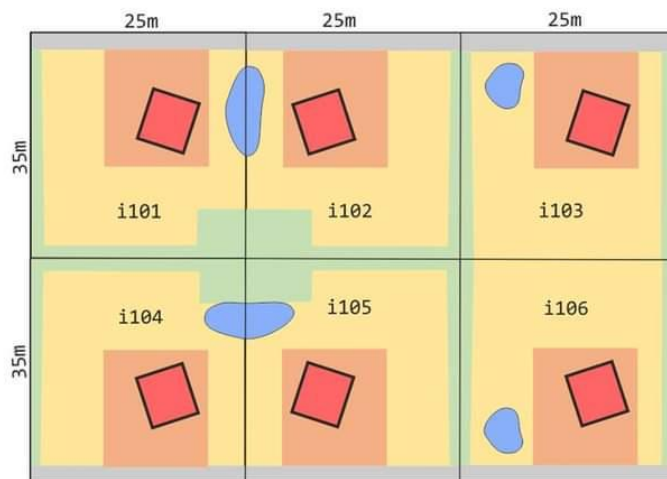
- **Supermarkten.** De supermarktargumentatie is discutabel omdat vanuit Hout wordt geredeneerd ipv Planontwikkeling Oosterwold inclusief het Zeewoldse deel. Een visie vanuit de Planontwikkeling ontbreekt.
- **Inbreng bewoners.** Informeel hebben bewoners via het Platform Oosterwold twee punten ingebracht die erg leven onder de bewoners. 1. het plaatsen van dieren(nacht)verblijven en kassen op landbouwkavel en 2. afwijken van de doorwaadbare zone plicht bij kleine kavels. Deze punten zijn niet meegenomen in de herziening. Zeker voor het eerste punt was er tijd genoeg gelet op het feit dat dit al jaren speelt. Het tweede punt was wellicht ingewikkelder geweest, maar kan worden meegenomen in een volgende herziening bij het onderwerp 'clustering'.
- **Participatie.** Wederom werd het concept van de herziening niet voorgelegd aan bewoners. Alleen in een ambtelijk overleg werd aan vertegenwoordigers van het Platform Oosterwold enkele voorgenomen herzieningsonderwerpen gepresenteerd. Bij deze gelegenheid werd door het Platform onderwerpen aangedragen die nodig om herziening vragen, zoals hiervoor al genoemd. Deze werden niet gehonoreerd. Daarnaast heeft het Platform al zeer geruime tijd aangedrongen op een het ontwikkelen van randvoorwaarden en instrumentarium voor 'clustering' omdat die noodzaak zich al heel lang aandient. Ook dit is tot op heden niet gehonoreerd. Daarmee is een goede kans gemist om er een meer gezamenlijk plan van te maken dat recht doet aan het beginsel dat in Oosterwold bewoners de wijk maken (in samenwerking met de betrokken overheden).



6 initiatieven vormgegeven met de regels van het huidige bestemmingsplan. Alle randen hebben een publiek toegankelijke strook van 2 meter breed.



6 initiatieven vormgegeven met uitrail van openbare toegankelijkheid op de eigen kavel. Er is nu geen doorwaadbaarheid meer op iedere 25m. 1 doorwaadbare zone ingeleverd om een speel op trapveldje mogelijk te maken.



6 initiatieven vormgegeven met uitrail van openbare toegankelijkheid met buurkavels. i102 en i105 hebben ieder 40m dwz middels de groenbank overgenomen van i103 en i106. De eerste 2 initiatieven houden niet van groente, maar wel van in een parkje zitten en met andere burens praten. Ze hebben daarvoor de extra dwz gebruikt om een parkje aan te leggen. de laatste twee initiatieven zijn gek op wijn, en gebruiken de extra landbouw meters voor een kleine wijngaard.

publiek toegankelijk stadslandbouw water roodkavel infra (kavelweg)