

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

Deze zienswijze heeft betrekking op diverse aspecten van de herziening.

- 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. Tekstueel is echter niet eenduidig of dit recht betrekking heeft op één andere kavel of meer kavels.
- 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 per kavel.
- 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 worden opgelost. 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.

- **Effecten van revisie**
In de praktijk treden bij veel initiatieven afwijkingen op van het oorspronkelijk vergunde ontwikkelplan, meestal met goede redenen. De gemeente en de gebiedsorganisatie nodigen bewoners uit om met een revisieverzoek e.e.a. in overeenstemming te brengen. De beoogde herziening van het bestemmingsplan leidt er wellicht toe dat sommige revisies conflicteren met het nieuwe bestemmingsplan als dat eenmaal van kracht is. Dat kan leiden tot gedogen van 'illegale' situaties of tot de noodzaak de bestaande situatie geheel of gedeeltelijk in overeenstemming te brengen met het oorspronkelijk vergunde ontwikkelplan. Dat laatste met planschade tot gevolg.
- **Supermarkten.**
De supermarktagumentatie 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 onder meer 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).